



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Kornveien 7C, 1940 BJØRKELANGEN

**Pen og velholdt del av tomanns-
bolig med solrike uteområder og
sentral beliggenhet**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog.

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 106 792,-
Total ink omk.: Kr 3 856 792,-
Selger: Wenche Malnes

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA/P-rom: 148/127 m²
Tomtstr.: 1153 m²
Soverom: 2

Gnr./bnr. 75/425
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1105230112

Din nye bolig!

Dette er en pen og velholdt del av tomannsbolig med god standard. Boligen går over to plan og har en solrik terrasse på ca. 40 kvm – perfekt til grilling, kos og sosiale sammenkomster. Høyreist hekk og levegger sørger for skjerming og privatliv. Det er parkering i garasje med motorisert port og biloppstilling på gårdsplassen. Beliggenheten er meget god, rett ved Amfi Bjørkelangen, og med kort vei til skoler og idrettsanlegg.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har plass til spisebord. En naturlig samlingsplass hvor peisovn og gulvvarme gjør det hele koselig og komfortabelt. Det er også en stor loftstue som gir ekstra boltreplass. Videre er det flislagt bad og vaskerom med gulvvarme, samt gulvvarme i både vindfanget og entreen. Boligen har to soverom, garderober, bod og kneloft.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. 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

Velkommen4
Bilder10
Plantegninger20
Om eiendommen24
Boligsalgsrapport36
Egenerklæring64
Nabolagsprofil.....69
Forbrukerinformasjon79
Budskjema80



Tomten er pent opparbeidet med plen, trær og prydbusker.



Kort fortalt

- Pen, velholdt del av tomannsbolig.
- Garasje med motorisert leddport.
- En solrik terrasse på ca. 40 kvm.
- Velstelt og skjermet hagedel.
- Flislagt vindfang med gulvvarme.
- En flislagt gang med gulvvarme.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Stue med peisovn og spiseplass.

- Stuen/kjøkkenet har varme i gulvet.
- En loftstue gir ekstra boltreplass.
- Flislagt baderom med gulvvarme.
- Flislagt vaskerom med gulvvarme.
- To soverom, ett med garderobe.
- Lagring i bod og knekott på loftet.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Eneboligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Bjørkelangen - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.

Bjørkelangen byr på en rekke tilbud og har blant annet en kulturskole innen dans, drama, forming og musikk Videre er det en nyere 1-10 skole, flere barnehager og to videregående skoler.

Daglivarehandelen kan blant annet gjøres på Rema, Coop eller Kiwi - og i tillegg finnes det videre en rekke flere gode servicetilbud.

I umiddelbar nærhet ligger også flotte turområder sommer som vinter.

Velkommen inn!

Fra gruset gårdsplass går det trapp opp til et overbygget inngangsparti med glasstak.





Stue og kjøkken ligger i en delvis åpen løsning - med kjøkkenet noe skjermet i den ene enden.



Vindusflater i flere himmelretninger sørger for godt naturlig lysinnfall.



Kjøkkenet har en pen og velholdt innredning med takhøye overskap.





Boligen har bad og separat vaskerom.
Badet er helfiset og har lun gulvvarme.



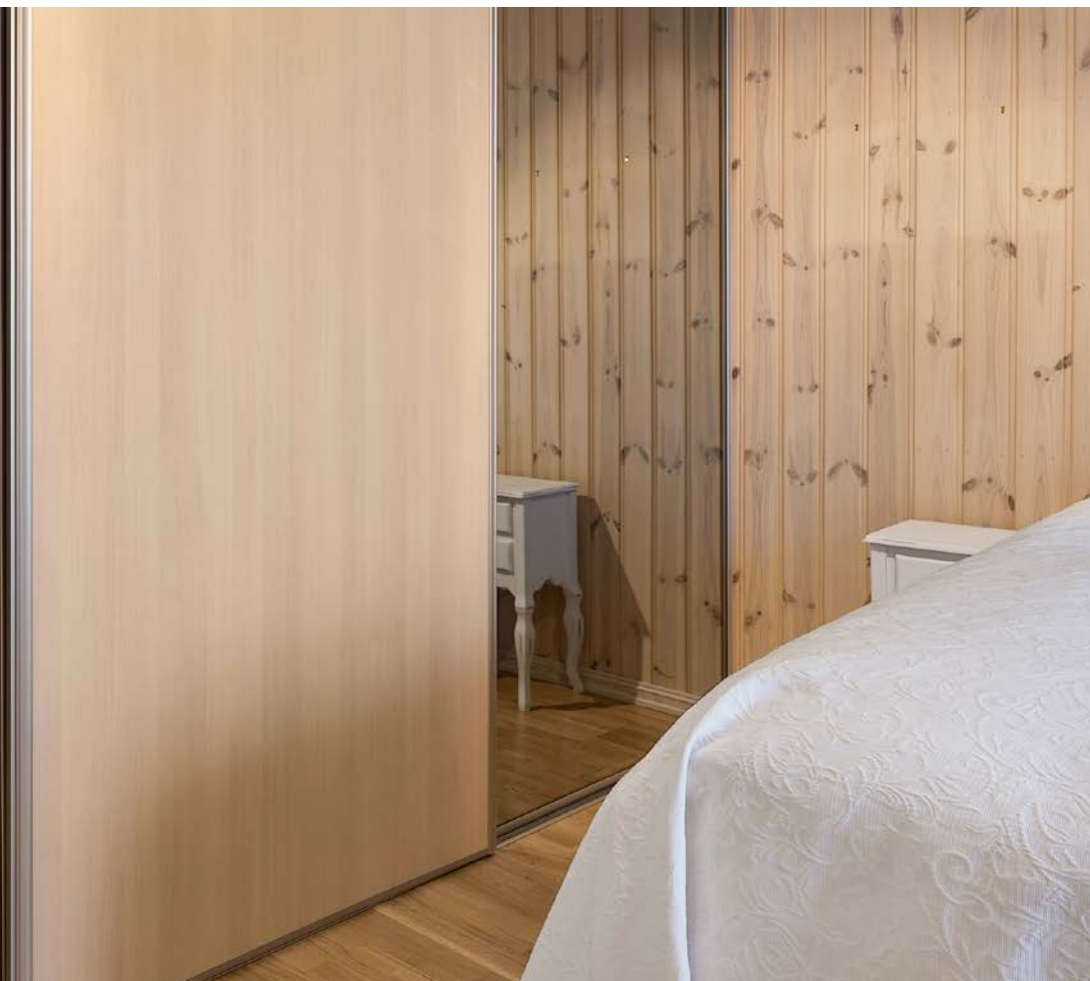


Fra gangen i første etasje går trappeløpet opp til den romslige loftstuen.



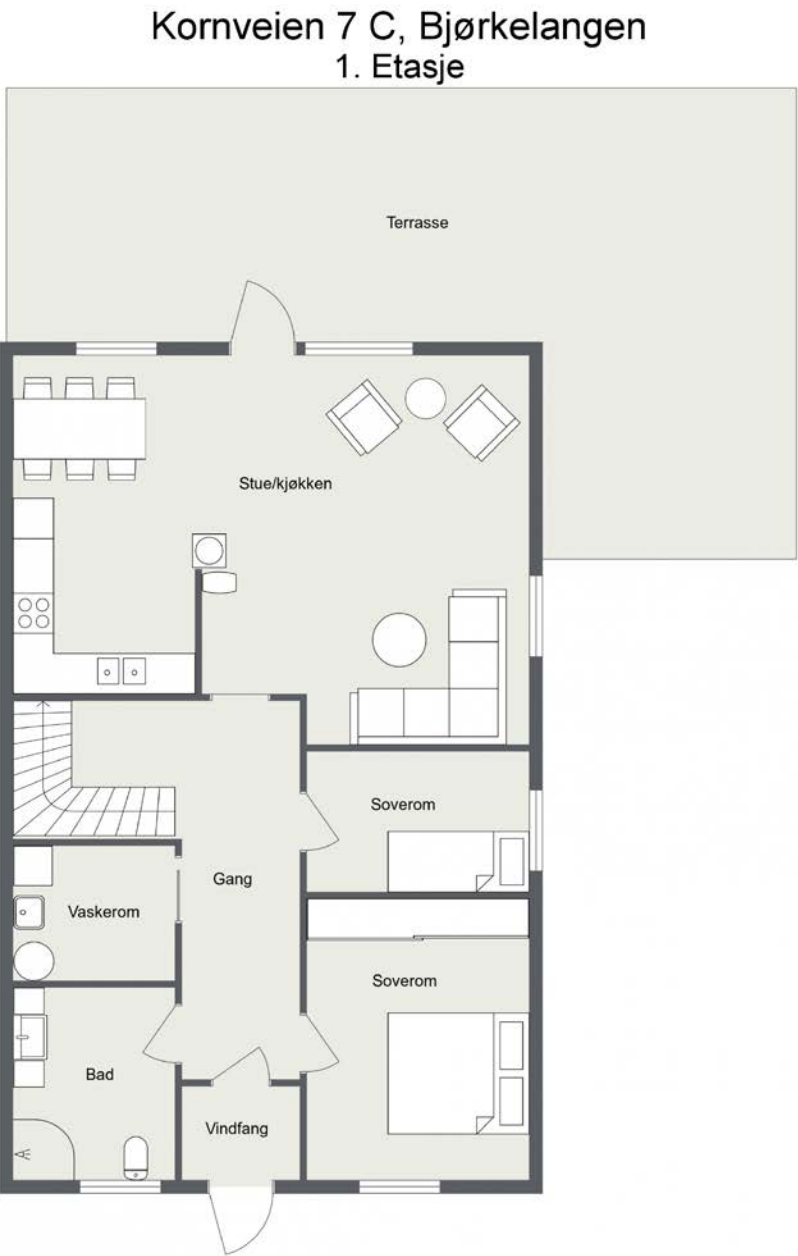


Boligen har to gode soverom, begge i første etasje
Hovedsoverommet har en bred skyvedørsgarderobe.



Plantegning

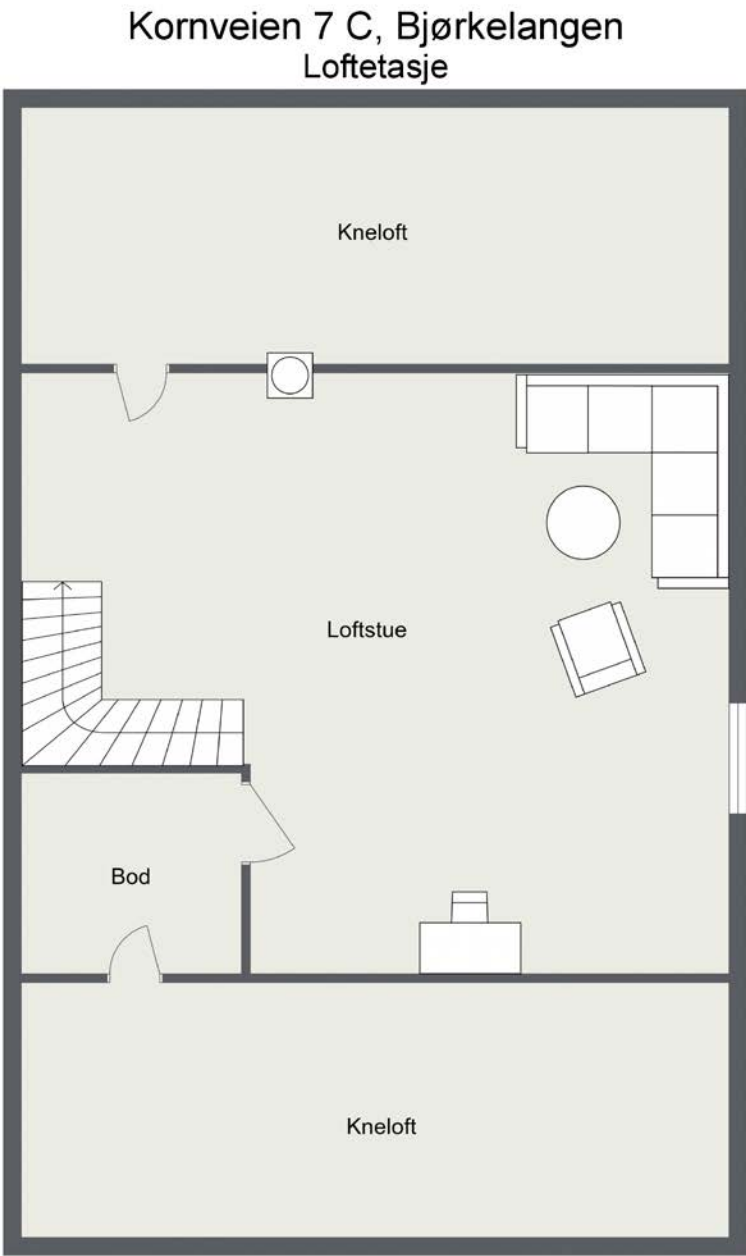
1. etasje



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Loftetasje



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

P-rom: 127 m²
BRA: 148 m²

Arealbeskrivelse

Bolig - Bruksareal
1. etasje: 93 kvm
2. etasje: 38 kvm

Primærrom

1. etasje: 93 kvm Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom.
2. etasje: 34 kvm Loftstue.

Sekundærrom

2. etasje: 4 kvm Bod.

Garasje

Bruksareal
1. etasje: 17 kvm Garasje.

Tomtetype og størrelse

Eiet - 1153 m

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har gode solforhold, og det er pent opparbeidet med skjermende hekk mot naboer, gressplen, trær og prydbusker. Adkomst og gårdsplass er gruset. Stuen har utgang til en hyggelig terrasse på ca. 40 kvm som svinger seg rundt to sider av boligen. Her kan man enkelt flytte seg etter solen eller finne seg en sval plass i skyggen. I den ene enden er det trapp ned til gårdsplassen.

Terrassen har god plass for sittegrupper, grilling, kos og middagsgjester. En levegg mot naboen gjør

uteplassen mer privat, og en motorisert markise skjærmer for både sol og lett yr. Belysning bidrar til at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet en nyere barne- og ungdomsskole og helsehus. Ved gamle Bjørkelangen Stasjon er det en offentlig lekeplass og en aktivitetspark.

Bjørkelangen har en aktiv sportsforening som tilbyr svømming, fotball, håndball, innebandy, allidrett, ski og sykkel. Ved den videregående skolen er det idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen og samme år åpnet Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng, kaldkulper, boblebad med mer.

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 gode lokaler på den nye barne- og ungdomsskolen. Ved den gamle herregården Eidsverket skal det bygges et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. KulturArena tilbyr konserter, kino og andre kulturopplevelser gjennom året.

I tillegg er det kort vei til fine tur- og friluftsområder i skogen. Bjørkelangen 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. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi. Bjørkelangen Senter og Amfi Bjørkelangen Torg ligger i umiddelbar nærhet.

I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 5 min unna. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand 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.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 5 min unna i gangavstand.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Grunnmurselementer med støpt plate på grunn.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft.
Taktekking av betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Etasjeskiller: Støpt plate på grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: 2 løse fliser.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Utført som egeninnsats.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.
2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noen løse fliser gang.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll utført ca 2015.

Innhold

Dette er en pen og velholdt del av tomannsbolig med god standard. Boligen går over to plan og har en solrik terrasse på ca. 40 kvm – perfekt til grilling, kos og sosiale sammenkomster. Høyreist hekk og levegger sørger for skjerming og privatliv. Det er parkering i garasje med motorisert port og biloppstilling på gårdsplassen. Beliggenheten er meget god, rett ved Amfi Bjørkelangen, og med kort vei til skoler og idrettsanlegg.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har plass til spisebord. En naturlig samlingsplass hvor peisovn og gulvvarme gjør det hele koselig og komfortabelt. Det er også en stor loftstue som gir ekstra boltreplass. Videre er det flislagt bad og vaskerom med gulvvarme, samt gulvvarme i både vindfanget og entreen. Boligen har to soverom, garderober, bod og kneloft.

Planløsning
 1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.
 Loftsetasje: Loftstue.
 Annet: Bod og garasje.

Entré
 Fra gruset gårdsplass går det trapp opp til et overbygget inngangsparti med glasstak og belysning. En hvitmalt ytterdør med glassfelt fører inn i et praktisk vindfang med gulvfliser, trepanel på veggene og trepanel i himlingen. En åpen garderobeløsning tar seg av yttertøyet, og varme i gulvet tørker raskt opp etter våte klær og sko.

Vindfanget har dør inn til en gang som er holdt i samme stil. Det er varme i gulvet og innfelte downlights i himlingen. På høyre side er det dører til soverommene. På venstre side er det dør til bad og

en skyvedør til vaskerommet. Rett frem er det åpen løsning inn til stuen og en tretrapp som fører opp til loftstuen.

Stue
 Stuen deles naturlig i to soner med stue i den ene enden og kjøkkenet i den andre – og i kjøkkensone er det plass til spisebord. I overgangen mellom kjøkkenet og stuen sørger en peisovn for kos og varme på kjølige dager. I tillegg er det gulvvarme for ekstra lunhet og komfort. Innfelte downlights i himlingen skaper ytterligere stemning når kvelden senker seg.

Vinduene sender dagslyset inn fra flere retninger, og gjør det hele både lyst og trivelig. Dessuten er det utgang til terrassen hvor de gode solforholdene kan nytes fullt ut. Stuen har parkettgulv med flytende overgang til kjøkkenet. Det er trepanel på veggene og trepanel i himlingen.

Kjøkken
 Kjøkkenet har en pen og velholdt innredning med takhøye overskap, rammefronter, belysning, laminerte benkeplater og nedfelt oppvaskkum. Det er lagt kledelige mosaikkfliser på vegger mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer består av stekeovn i god arbeidshøyde, samt koketopp og ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøl/frys.

Loftstue
 Loftstuen kan gi ytterligere spillerom for alle i familien. Det kan være godt å ha et sted å trekke seg tilbake til. Stuen har tregulv, trepanel på veggene og trepanel i himlingen. Det er god plass for sittegruppe, tilhørende møblement og tv-løsning. Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad fra byggeår og eget vaskerom. Badet har en romslig utforming, og det er lyse fliser på gulv og vegg, varme i gulvet og mekanisk avtrekk. Videre er det en innholdsrik innredning med speil, belysning, heldekkende servant på skapmøblement og to matchende høyskap med vitrinedører. Det er gulvmontert toalett og et dusjhjørne med innsvingbare dører.

Vaskerom
 Vaskerommet har mørke gulvfliser, lyse veggfliser og mekanisk avtrekk. Det er utslagskum, garderobeskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen er også plassert i rommet.

Soverom og garderobe
 Boligen har to soverom med parkettgulv, trepanel på veggene og trepanel i himlingen. Det er et stort hovedsoverom med bred skyvedørsgarderobe og et litt mindre soverom med plass til garderobemøblement.

Det er ytterligere oppbevaringsplass i et garderobeskap på vaskerommet og en bod på loftet. Loftet har også romslige knekott. I tillegg kommer garasjen og et tilbygget, åpent vedskjul i bakkant av denne.

Standard
 Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med rekkverk og trapp i trekonstruksjoner, fundamentert til vegg og støpte søyler. Levegg til nabo og elektrisk markise. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i terrassebord og

rekkverk.
 Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Terrassebord og rekkverk må skiftes, det må foretas undersøkelser om tilstanden til bjelker.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
 Utvendig > Taktekking: Taktekking av betongtakstein. Besiktiget fra tak. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte mønepanner var forskjøvet og ikke festet, sløyfer/lekter har vært utsatt for regn og er preget av dette. Noe mose på tak.
 Konsekvens/tiltak: Tiltak: Mønepanner bør festes, sløyfer og lekter bør undersøkes nærmere for skader. Mose på tak bør fjernes da det forkorter brukstiden på takstein.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2021. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ende på vindski har råteskade.
 Konsekvens/tiltak: Tiltak: Råteskadede materialer må skiftes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft, tilgang til kneloft. Det er observert lufteluke til møneloft.
 Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke tilgang til møneloft. Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.
 Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres tilgang

til møneloft for inspeksjon. Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Innvendig > Overflater: Gulv er i hovedsak av: Parkett, flis og furugulv. Vegger er i hovedsak av: Trepanel. Himlinger er i hovedsak av: Trepanel. Liten bruksslitasje på overflater med unntak av fliser. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er registrert "bom", sprekke og løs fug på gulvfliser i vindfang og gang. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Fliser med "bom" må utbedres og festes, konsekvens kan være at ytterligere flere fliser løsner og sprekker.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Fliser på gulv med gulvvarme. Det er lokalt fall rundt sluk ca. 1:50, relativt flatt på øvrig gulv. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overgang fra gulv på vaskerom til gang har manglende fug og flis. Det er enkelte sprang på fliser. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av døråpning ved høydeforskjell under 25 mm og relativt flatt gulv. Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Fliser på vegger og trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu er i våtsonen til dusj. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må

fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, relativt flatt på øvrig gulv. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av døråpning ved høydeforskjell under 25 mm og relativt flatt gulv. Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Avløpslufting er avsluttet på kneloft med tett lokk. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det er ikke observert stakeluke. Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, eventuelt montere avløpsventil.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt plate på grunn. Ved stikkprøve-målinger ble det registrert skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 5 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue,

over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under utslagsvask. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på vaskerommet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Om mulig bør det innhentes

dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på badet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Tilsendte tegninger stemplet 2004 har ikke inntegnet loftetasje. Det må undersøkes om loftetasje er omsøkt, hvis ikke må dette gjøres. Det er tilsendt midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2009. Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Vindu i loftstue tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei i henhold til dagens forskrift. Loftstue tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 09.06.23 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å

sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det er rekvirert, men ikke mottatt opplysninger om det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen kjennskap til pålegg om evt. utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/ mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble følgende avvik avdekket under forrige tilsyn:
Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Sotluken/feieluken er defekt. Sotluken/ feieluken skal være utført med 2 plater med minst 25 mm avstand.

Det opplyses fra NRBR om at eventuelle avvik kan være utbedret - men det har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre
Luftbehandling skjer ved naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom med motor plassert på loftet.
Fordelerskap for vann er plassert på vaskerommet, og det samme er stoppekran, vannmåler og en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i vindfanget.

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 garasje fra 2007 på ca. 17 kvm med motorisert leddport. Øvrig parkering skjer på gårdsplassen og etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

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

ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er stedvis panelovner, og gulvvarme i vindfang, gang, begge våtrommene og i stuen/kjøkkenet. Det suppleres med en peisovn i stuen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter 2023

Kr 15 785
Info kommunale avgifter
Av dette utgjør kr. 3 686 eiendomsskatten inneværende år.

Info formuesverdi
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 095 145..
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 4 161 551.

Andre utgifter
Strøm, forsikring, tv/internett mm.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Hver av seksjonene er selvstendige og det foreligger ingen felles økonomi eller månedlige fellesutgifter.

Sameiet
Sameienavn
Kornveien 7 B og C

Om sameiet
Består av to enheter/seksjoner - hver av seksjonene er selvstendige og det foreligger ingen felles økonomi.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 75, bruksnummer 425, seksjonsnummer 2 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:

04.07.2005 - Dokumentnr: 5682 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 12.11.09.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

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

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

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

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

3 750 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,00))

106 792,- (Omkostninger totalt)

3 856 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 33 550,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle direkte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 25 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato
12.06.2023

Tilstandsrapport

Kornveien 7 C, 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 75, bnr. 425, snr. 2



Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Tomannsbolig (vertikaldelt) 131 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 06.06.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 13998-1219

Referansenummer: SC3517

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
09.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Fagersand AS

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

Vi har samarbeid med Kløver Rådgivning på Bjørkelangen, som i tillegg kan utføre tjenester innen prosjektering, byggeledelse og arkitekttjenester o.l.

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



Sertifisator:
• Boligverdi
• Boligtilstand
• Skade
• Skjema
• Naturskade



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen har i hovedsak en normal tilstand i forhold til byggeåret, med enkelte unntak som fliser i vindfang/gang og terrasse.

Alt som har med sikkerhet å gjøre blir vurdert opp mot dagens krav.

Våtrom har noen registrerte avvik, som kan løses med f.eks. lekkasjestopper.

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår, foruten for det elektriske anlegget.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Snøfangere, takstige og feieplattform.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, flere vinduer med utvendig screen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til vindfang.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse med rekkverk og trapp i trekonstruksjoner, fundamentert til vegg og støpte søyler.

Levegg til nabo og elektrisk markise.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak av: Parkett, flis og furugulv.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Støpt plate på grunn.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke.

Tilkoblet vedovn i stue.

Tett svingt tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører og trefyllingsdør.

Skyvedørsgarderober på et soverom.

VÅTROM

Bad

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant med underskap, speil og sideskap.

Mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Vaskerom

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap.

Mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast og kobber.

Stoppekran med vannmåler på vaskerom.

Fordelerskap for vann med drenering på vaskerom, ikke inispisert grunnet tilgang.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Mekanisk avtrekk fra våtrom med motor på loft.

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i våtrom, vindfang, gang, stue/kjøkken, samt panelovner.

Varmtvannstank på ca. 200 liter

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang

Brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Terreng har fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m²	Gå til side
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²	
Totalpris	3 750 000	

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig (vertikaldelt)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	93	93	0
Loftetasje	38	34	4
Sum	131	127	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig (vertikaldelt)

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

Tilsendte tegninger stemplet 2004 har ikke inntegnet loftetasje.

Det må undersøkes om loftetasje er omsøkt, hvis ikke må dette gjøres.

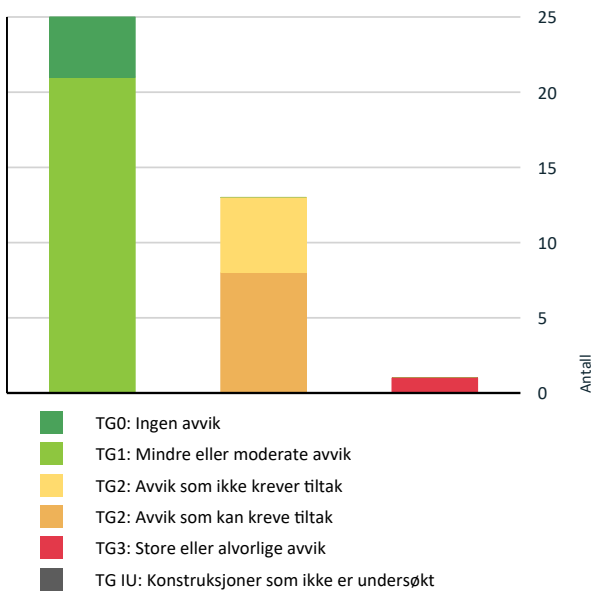
Det er tilsendt midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2009.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

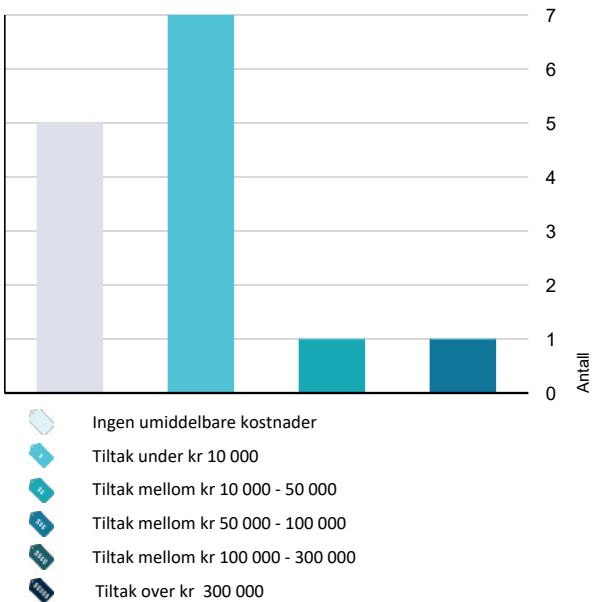
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for en halvdel av tomannsbolig med teknisk verdi og markedsverdi. Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no. På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (vertikaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er råteskader i terrassebord og rekkverk.
- 50k

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Enkelte mønepanner var forskjøvet og ikke festet, sløyfer/lekter har vært utsatt for regn og er preget av dette.
- Noe mose på tak.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Ende på vindski har råteskade.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Det er ikke tilgang til møneloft.
- Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)
- Det er påvist skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Det er registrert "bom", sprekk og løs fug på gulvfliser i vindfang og gang.
- 10k

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- !

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Overgang fra gulv på vaskerom til gang har manglende fug og flis.
- Det er enkelte sprang på fliser.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er i våtsonen til dusj.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Avløpslufting er avsluttet på kneloft med tett lokk.
- 10k

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- !

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- !

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- !

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- !

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eier.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Vertikal-delt del av tomannsbolig over to plan.
1.etasje består av overbygget inngangsparti til vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse og hage.
Loftet består av loftstue og en bod.
Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.
Boligen har en normal standard med referanse til byggeår.
Vedlikehold
Boligen har et normalt godt vedlikehold, med enkelte avvik som bør utbedres.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra tak.



Mønepanner var forskjøvet og løse, enkelte sløyfer er preget av værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte mønepanner var forskjøvet og ikke festet, sløyfer/lekter har vært utsatt for regn og er preget av dette.
Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mønepanner bør festes, sløyfer og lekter bør undersøkes nærmere for skader.
Mose på tak bør fjernes da det forkorter brukstiden på takstein.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere, takstige og feieplattform.



Sikringsutstyr på tak.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vindskier av tre med beslag.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2021.



Råte i ende på vindski.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ende på vindski har råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede materialer må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft, tilgang til kneloft.
Det er observert lufteluke til møneloft.



Kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til møneloft.
Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilgang til møneloft for inspeksjon.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass, flere vinduer med utvendig screen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til vindfang.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2005.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 3

Terrasse med rekkverk og trapp i trekonstruksjoner, fundamentert til vegg og støpte søyler.
Levegg til nabo og elektrisk markise.



Terrasse.



Råteskader i terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassebord og rekkverk må skiftes, det må foretas undersøkelser om tilstanden til bjelker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVEDIG

OverflaterTG 2

Gulv er i hovedsak av: Parkett, flis og furugulv.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.
Liten bruksslitasje på overflater med unntak av fliser.



Fliser må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert "bom", sprekk og løs fug på gulvfliser i vindfang og gang.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fliser med "bom" må utbedres og festes, konsekvens kan være at ytterligere flere fliser løsner og sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Støpt plate på grunn.
Ved stikkprøve-målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 5 mm over hele rommet.
Loftetasje er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

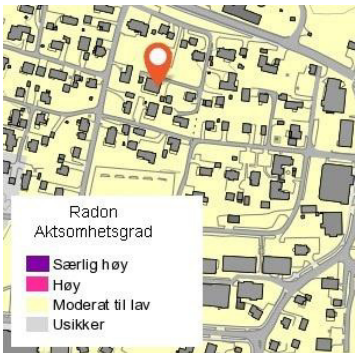
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

RadonTG 2

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildstedTG 1

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke.
Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 29.10.2013 og følgende avvik ble registrert:
"Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Sotluken/feieluken er defekt.
Sotluken/feieluken skal være utført med 2 plater med minst 25mm avstand."
Ildsted er ikke registrert i bygningen.

Disse opplysninger er ikke vurdert av takstmann og det anbefales å undersøke dette nærmere.

Innvendige trapperTG 1

Tett svingt tretrapp.

Innvendige dørerTG 1

Profilerte formpressede innerdører og trefyllingsdør i loftetasje.

Andre innvendige forholdTG 1

Skyvedørgarderobe på et soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, referanseåret er fra byggeår.
Det er ikke forevist dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom.

Årstall: 2006

Overflater vegger og himlingTG 1

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Tilstandsrapport

Overflater GulvTG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er lokalt fall rundt sluk ca. 1:50, relativt flatt på øvrig gulv.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Døråpning til vaskerom er ikke fullført med fug og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overgang fra gulv på vaskerom til gang har manglende fug og flis.
Det er enkelte sprang på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av døråpning ved høydeforskell under 25 mm og relativt flatt gulv.
Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under utslagsvask.



Sluk på vaskerom med åpnet avløp fra utslagsvask og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på vaskerommet.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap.

VentilasjonTG 1

Mekanisk avtrekk med tilluft under dørbblad.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 0

Hulltaking er foretatt under trapp mot vaskeromsvegg ved vaskemaskin.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, referanseåret er fra byggeår.
Det er ikke forevist dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad.
Årstall: 2006Kilde: Eier

Overflater vegger og himlingTG 2

Fliser på vegger og trepanel i himling.



Vindu er i våtsonen til dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater GulvTG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, relativt flatt på øvrig gulv.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av døråpning ved høydeforskell under 25 mm og relativt flatt gulv.
Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på badet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant med underskap, speil og sideskap.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i vindfang mot bad ved toalett. Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt. Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsone grunnet yttervegg og naboskille.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Synlige vannrør av plast og kobber. Stoppekran med vannmåler på vaskerom. Fordelerskap for vann med drenering på vaskerom.



Stoppekran, funksjonstestet ok.



Fordelerskap for vann.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.



Avløpsluftung på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende luftung av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløpsluftung er avsluttet på kneloft med tett lokk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke observert stakeluke. Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, eventuelt montere avløpsventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler. Mekanisk avtrekk fra våtrom med motor på loft.



Motor for avtrekk på kneloft.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i våtrom, vindfang, gang, stue/kjøkken, samt panelovner. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

VarmtvannstankTG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

Årstall: 2005Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anleggTG 1

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

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

- El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang
Dokumentasjon fra byggeår.
- 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
 - Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Byggeår.
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 - 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
 - Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
 - 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 - 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
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

På generell basis og iom undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

Branntekniske forholdTG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

DreneringTG 1

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

Grunnmur og fundamenterTG 1

Etter det som kan observeres utvendig er det grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TerrengforholdTG 0

Terreng har fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledningerTG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Beregninger

Årlige kostnader		
Det er ikke mottatt opplysninger om årlige kostnader.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0
Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig (vertikaldelt)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig (vertikaldelt)	Kr.	3 300 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (vertikaldelt)					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	93	93	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	
Loftetasje	38	34	4	Loftstue	Bod
Sum	131	127	4		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 49 kvm.
Målt takhøyde 1. etasje: ca. 2,40 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,23 m ved skråtak til ca. 2,32 m.
I tillegg er det en terrasse på ca. 40 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilsendte tegninger stemplet 2004 har ikke inntegnet loftetasje.
Det må undersøkes om loftetasje er omsøkt, hvis ikke må dette gjøres.
Det er tilsendt midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2009.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i loftstue tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei i henhold til dagens forskrift.
Loftstue tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Wenche Malnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	425		2	1153 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kornveien 7 C, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Malnes, Wenche

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et boligområde sentralt i Bjørkelangen, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.
Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Regulering
Reg.plan for Bjørkelangen sentrum, revidert 7.10.1999. Arealbruksformål: Byggeområder Boliger.
Kommuneplan Aurskog Høland kommune 2018-2028. Iht. situasjonskart er eiendommen markert at den ligger i hensynssone for flomutsatt område, som for øvrig gjelder store deler av området og er ikke spesifikt for denne eiendommen.
Iht. Aurskog-Høland kommunes kartportal. Ytterligere opplysninger er ikke innhentet, det anbefales at interessenter kontakter kommunen for planer i nærområde.
Om tomten
Felles eiet tomt på 1.153 kvm, med egen parsell bestående av plen, hekker og singlet innkjøring/parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 200 000	2007	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.06.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon våtrom	08.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.06.2023	Bygningstegninger fra 2004	Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	05.06.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	08.06.2023	Sit.kart og opplysninger i kommunens kartportal.	Gjennomgått	1	Nei
Meglerfirma	08.06.2023	Aktiv Aurskog, oversendt dokumenter.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.11.2009	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	21.12.2005	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	08.06.2023	NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Eier	06.06.2023	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/SC3517>

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 Aurskog

Oppdragsnr.

1105230112

Selger 1 navn

Wenche Malnes

Gateadresse

Kornveien 7C

Poststed

BJØRKELANGEN

Postnr

1940

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

17

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

85009606

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

2 løse fliser

Document reference: 1105230112

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført som egeninnsats

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noen løse fliser gang

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført ca 2015

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1105230112

- 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
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1105230112

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105230112

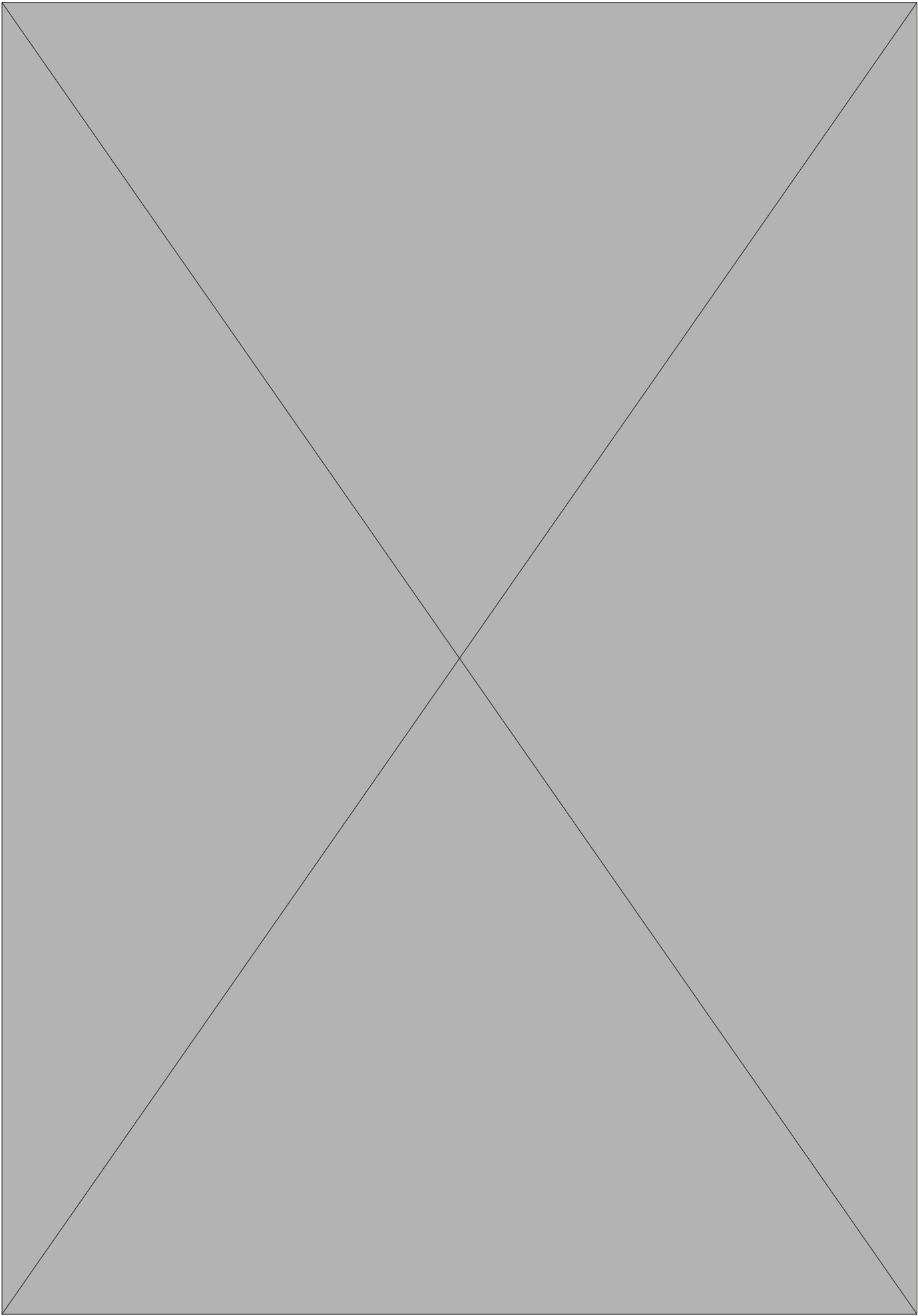
E-Signing validated

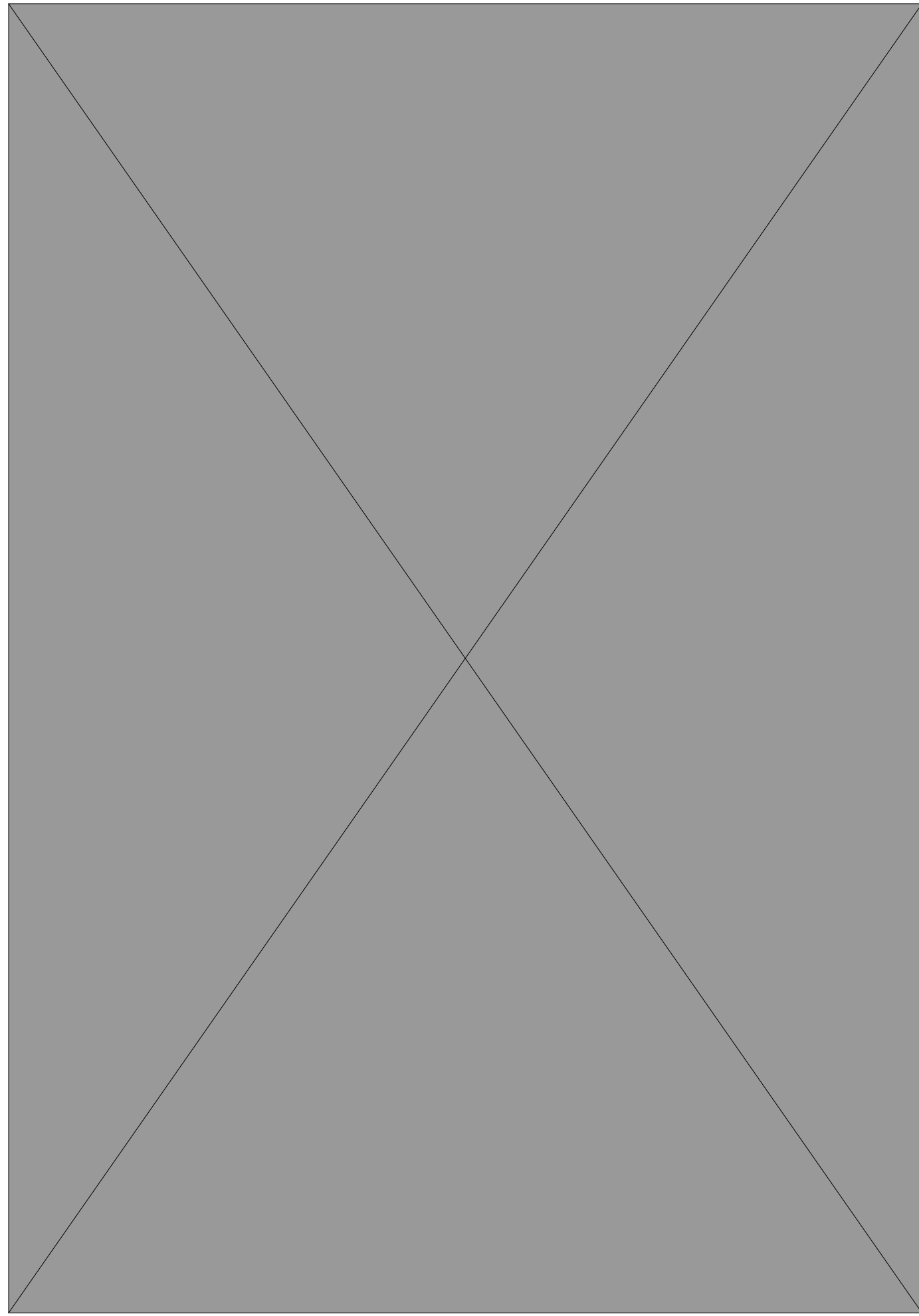
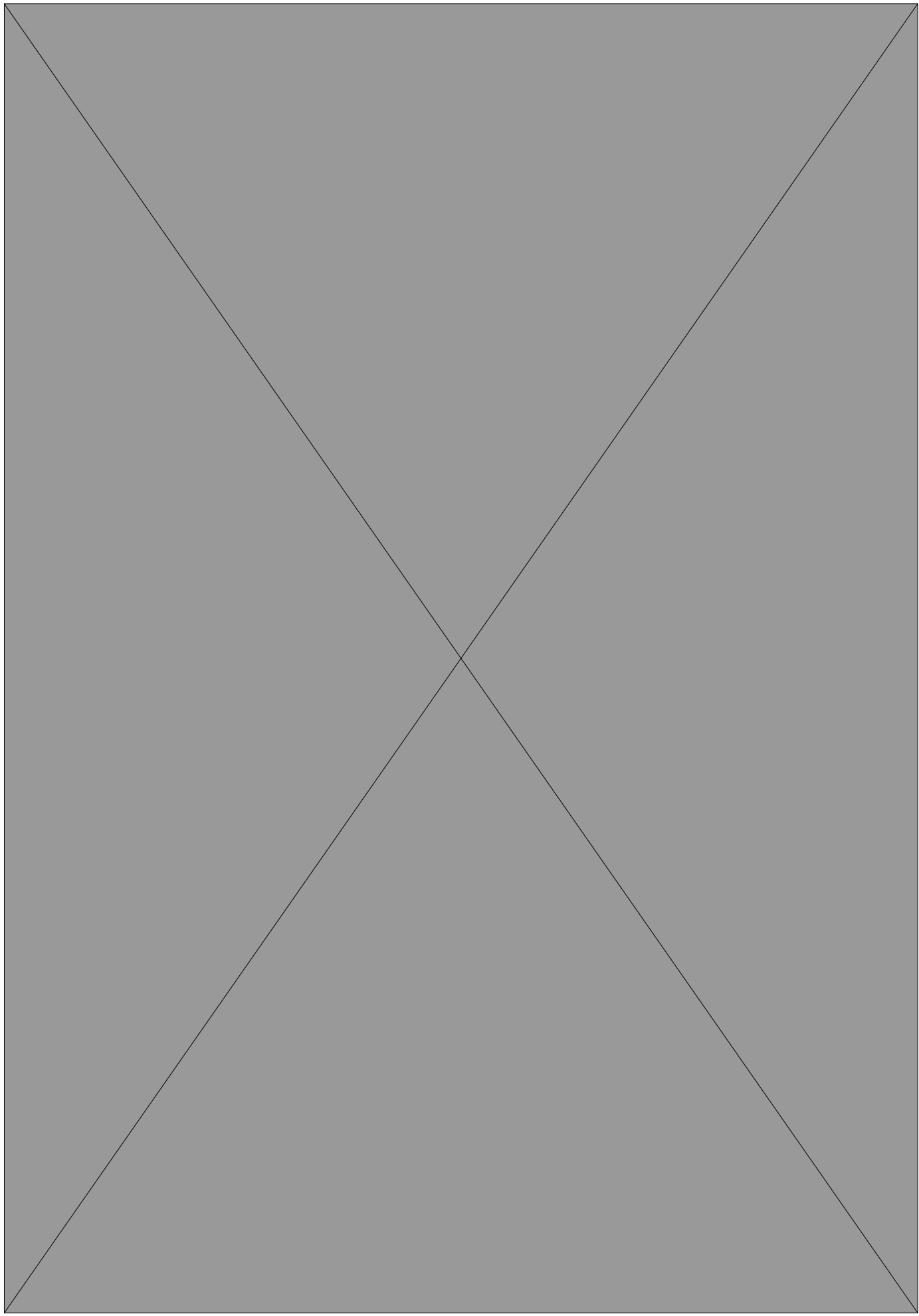
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Malnes	bccfb36d40bd9d009498e5745ea008a69576ad99	05.06.2023 18:01:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105230112

- 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>







Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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 eigedom (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-antenner 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. Vegglamper, 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 rabattert 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. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



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 renoveret 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.





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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendoms-megling § 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

1. 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. 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 orient-ere 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.
5. 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 for-behold. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. 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 bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kornveien 7C
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer: 1105230112

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@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: 12.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon