

aktiv.

Kornveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

**Hyggelig, eldre enebolig med
dobbelgarasje, hage og gode
solforhold. 2 soverom, 2 stuer og
3 ildsteder. Sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Tore Iversen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 184/215 kvm
Tomtstr.: 578.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1107260043

Ditt nye hjem!

Kornveien 1 er en koselig enebolig over tre plan. Eiendommen har behov for oppussing og kan by på et godt potensial for de nye eierne. Her kan man enkelt sette sitt eget preg og skape drømmehjemmet.

Beliggenheten er supersentral, i kort gangavstand til kjøpesenter, Bjørkebadet, flere spisesteder og flotte idrettsanlegg samt bussholdeplass. Bjørkelangen har tre barnehager.

I 1. etasje har boligen to stuer, et bad og et kjøkken med separat spiseplass. Hovedstuen oppvarmes med peis, mens kjøkkenet har egen peisovn. Det er bad og vaskerom i kjelleren samt boder. I 2. etasje er det en loftstue og to soverom.

Hagen er flate plenområder og noe beplantning. Videre har boligen en dobbelgarasje og et uthus.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	5
Plantegning 2. etasje	13
Plantegning kjeller	19
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	82
Kart	85
Nabolagsprofil	87
Budskjema	99

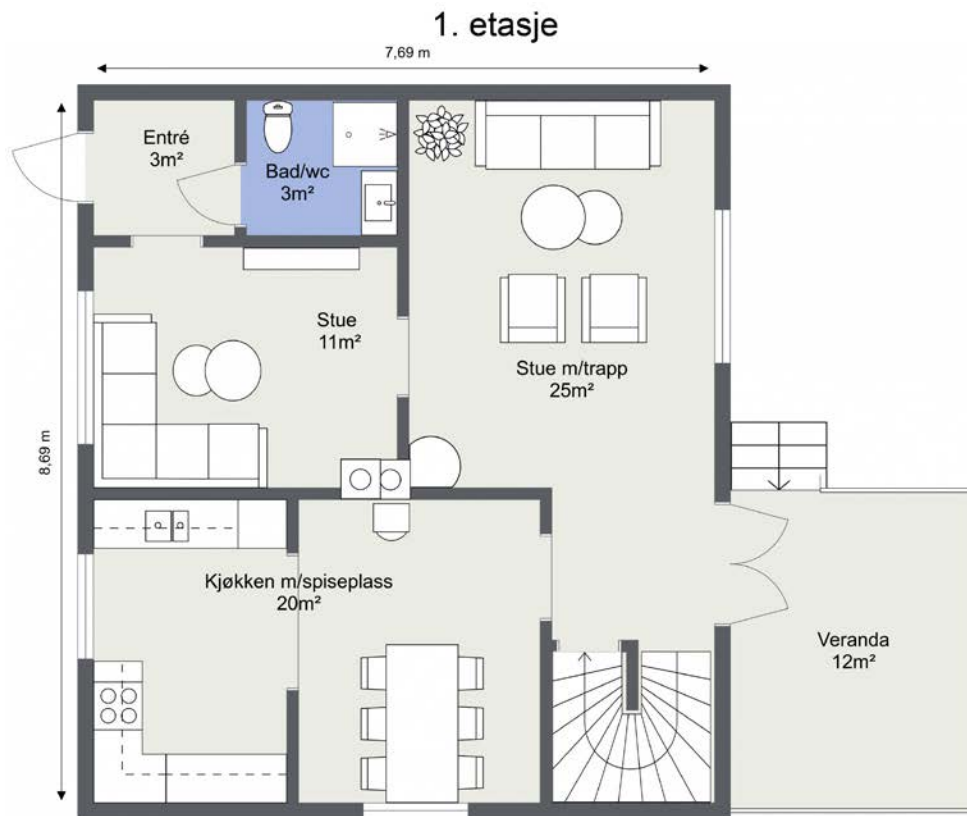


Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kornveien!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med sidedør og elektriske portåpnere.
Foran garasjen er det en gruslagt gårds plass for ytterligere parkering.

Kornveien 1



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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

Velkommen inn i det som med litt kjærlighet
kan bli et flott familiehjem.

Ytterdøren er overbygd, og vel inne har
entreen plass til å sette fra seg skoene og
henge fra seg yttertøyet.





Kjøkkeninnredningen har profilerte trefronter, vitrineskap, benkeplate i laminat og dobbel oppvaskum av kompositt.



Over benken er det belysning og mosaikkfliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet ligger innenfor hovedstuen, og har en delvis åpen løsning med to separate soner.



Sonen mellom kjøkkenet og hovedstuen benyttes til en koselig spisestue med peisovn.



Hovedstuen har en kombinasjon med parkett på gulvet og gul tapet på de øvrige veggene.



Stuen har god plass til flere møbelgrupper og fint utsyn gjennom det brede vinduet.



Veggen bak hjørnepeisen er kledd med teglstein. Fra stuen er det utgang til verandaen og dør inn til den minste stuen.



Den minste stuen har vært benyttet til hjemmekontor.

Badet i 1. etasje har fliser på veggene og vinylbelegg på gulvet.

På badet er det toalett, panelovn og dusjkabinett.

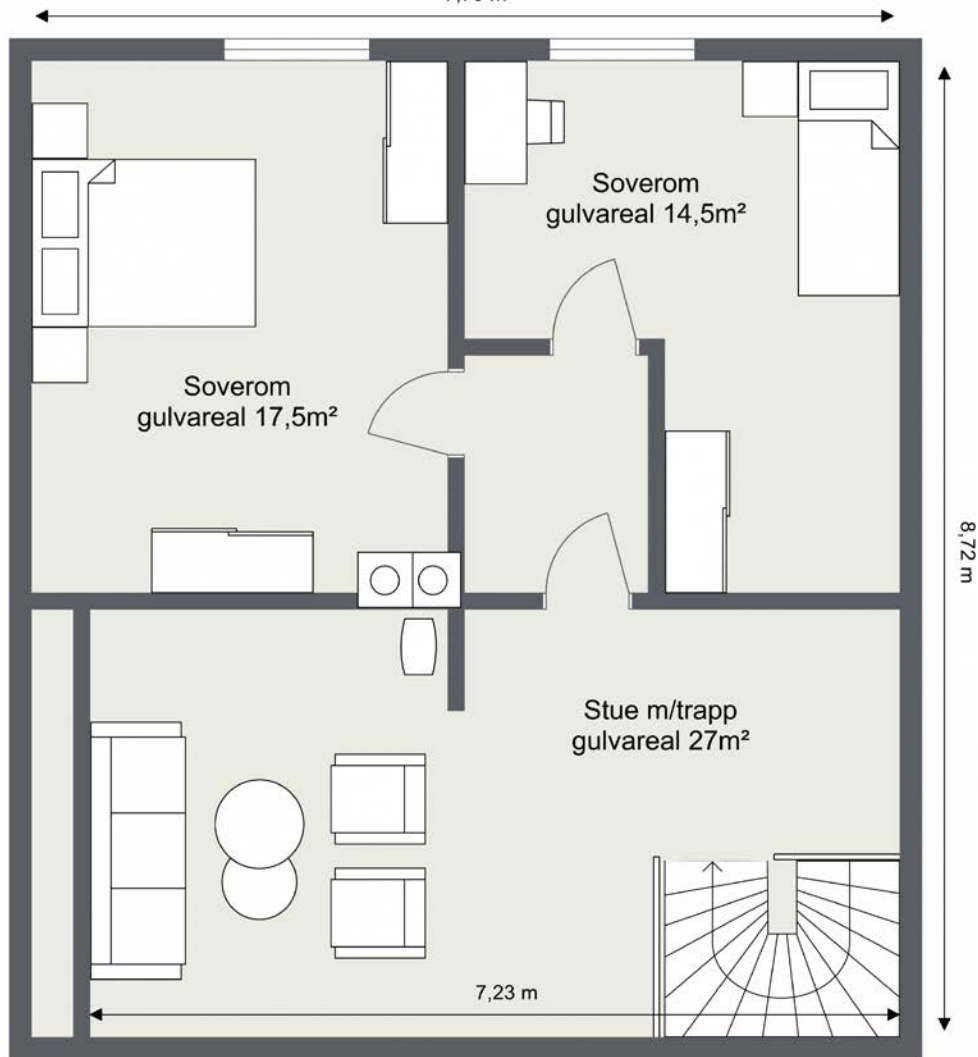




Fra den største stuen er det dør til kjellernedgangen og åpent trappeløp til 2. etasje.

Kornveien 1

2. etasje
7,75 m



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Loftstuen har et godt areal. Her kan det innredes med sittegrupper, kontorkrok eller lekerom for de minste.



Loftstuen har godt lysinnfall fra vinduene ved trappeløpet.



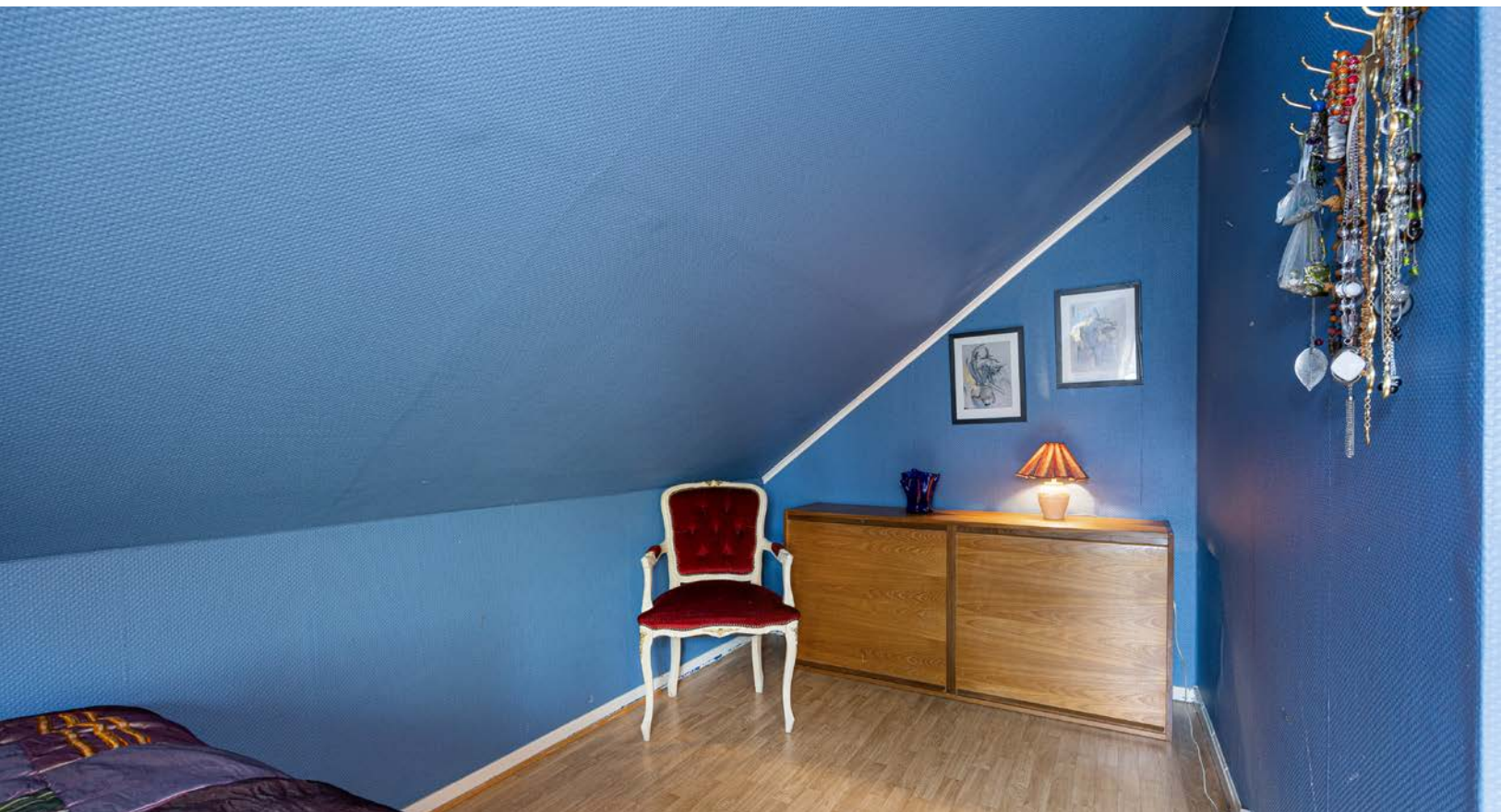
Eier har benyttet stuen til tv-stue.



I mellomgangen mellom loftstuen og soverommene er det et praktisk garderobeskap.



Det er to soverom i etasjen, og dette rommet har et plassbygget garderobeskap.



Begge soverommene har sjarmerende skråtak.



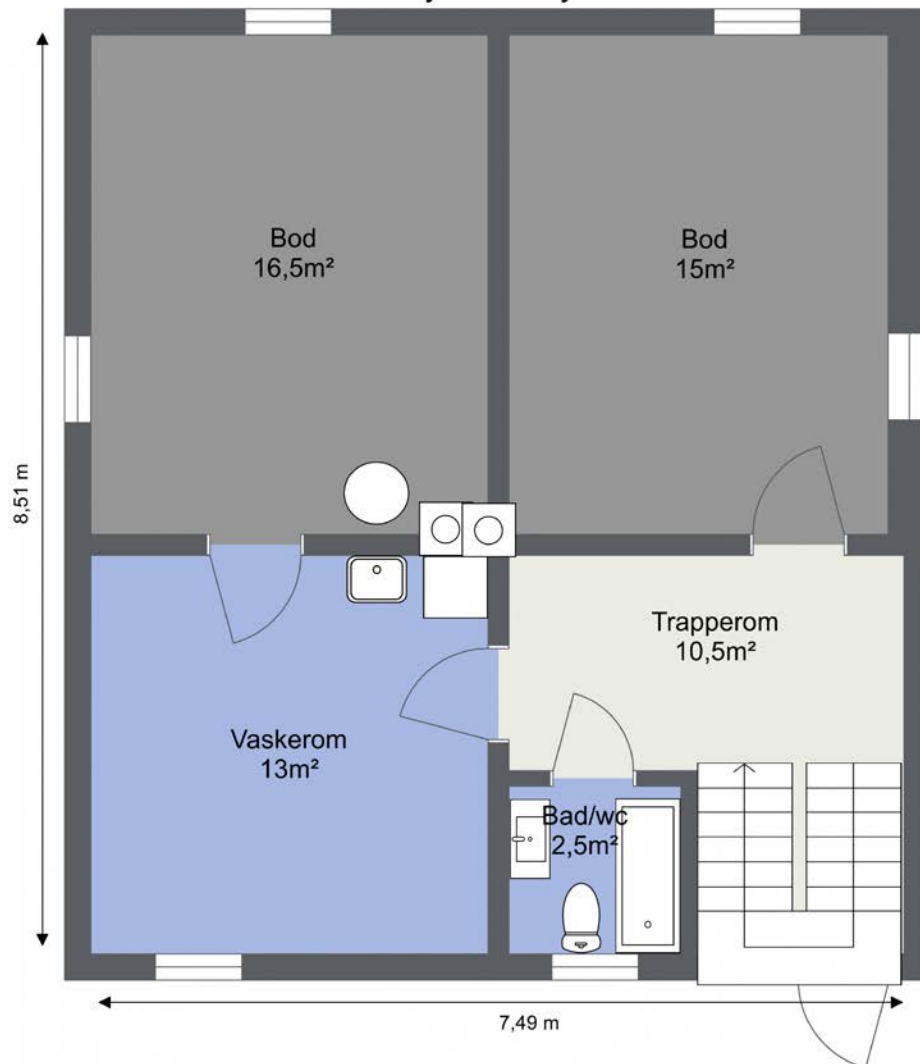
Det største soverommet har plass til en dobbeltseng.



Begge soverommene har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav.

Kornveien 1

Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



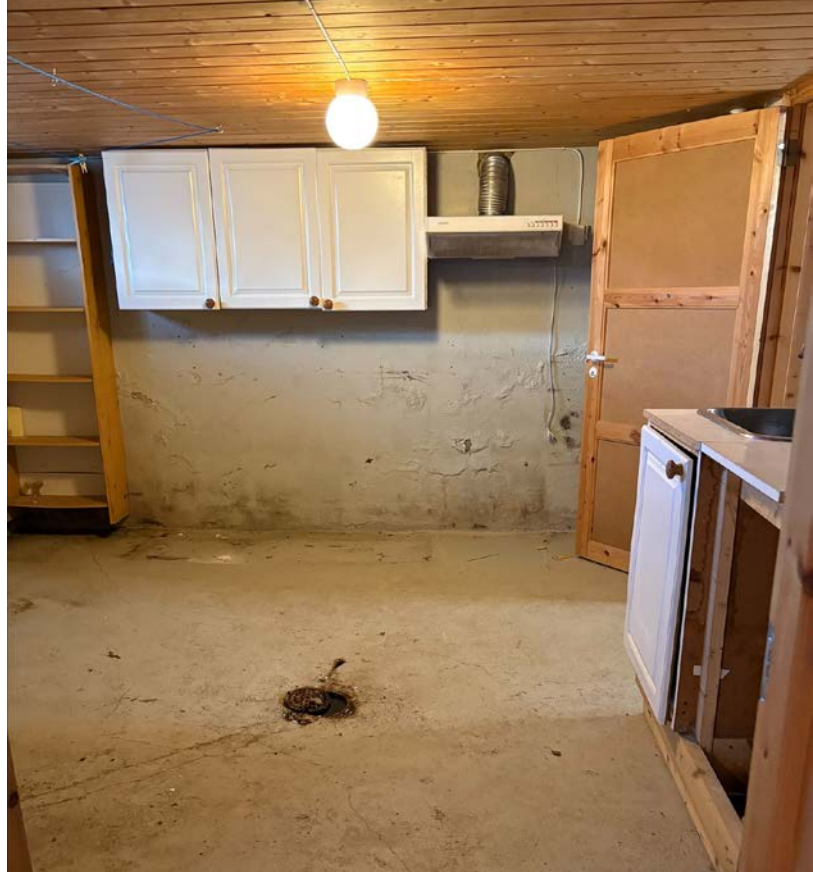
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Badet i kjelleren har toalett, badekar og stråleovn.



I tillegg til kjellernedgangen fra stuen har etasjen utvendig adkomst også.



På vaskerommet er det et benkeskap med nedfelt utslagsvask.



Bildet viser en av kjellerbodene.



Fra hovedstuen er det utgang til en delvis overbygd veranda med trapp til hagen og et areal på ca. 12 kvm.



Verandaen er i dårlig forfatning.



Den lille hagen er hyggelig og solfylt.



På eiendommen står et uthus med bodrom.



Velkommen til Kornveien 1!



Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling og med flere nyetableringer.



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



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



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



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



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



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

Velkommen til Aurskog-Høland - den romslige kommunen

Kommunen har flott natur og mange fine turstier

Vi er den største landbrukskommunen i Akershus

Turistinformasjonen på Sjøfartstangen ligger på Eidvarnes

Aurskog-Høland har romslige arealer for turer i skog og mark og et rikt dyre- og planteliv. Vi har rundt 300 små og store vann og gode muligheter for både å fiske og bade. Vi har et stort utvalg aktivitetstilbud og severdigheter, og sammen gjør dette kommunen til et sted rikt på opplevelser året rundt.

Ønsker du å vite mer om kommunen vår?

Aurskog-Høland har mange åpne eier og flere overnattingssteder. **TURISTINFORMASJON** finner du på Rødt Eiendomsstasjon. Den ligger på Rødtelangen, kalden er Søndag 19 søndag fra 11-16 i sommerhelvet, og i helgene 12-16 i vinterhalvåret. Du finner turistinformasjonen for Aurskog-Høland og Romslog på Facebook.

Mer informasjon om Aurskog-Høland kommune og våre severdigheter finner du på www.ahk.no

You will find the Tourist information office at Eidvarnes et Sjøfartstangen.

Die Touristinformation finden Sie in der Einheitskassa in Sjøfartstangen.

Velkommen til Haldenkanalen

HALDENKANALEN er den eldste av to kanaler i Norge og måler åtte mil fra Skulerud i nord til Tistedal i sør. Kanalen ble bygget i perioden 1852-1924, hovedsakelig for transport av tømmer. Flertallet opphører i 1982, men slusene er fortsatt operative. Vi ønsker deg velkommen til en reise i den spennende kanalens Kommune langs Haldenkanalen er nordfra: Aurskog-Høland, Romslog, Marker, Arneberg og Halden.

SKULERUD
I nordre enden av Skulerudsluvsjøen i Aurskog-Høland ligger Skulerud. Det var endestasjonen for den svelegående Linking-Haldenkanalen, der det påbegynte strøket fra Skulerud til Tistedal ble skutt til eller kom fra en rivning med Od Røstene på Haldenkanalen. Skulerud har gjeffell med bygges, anlegg og oppføring av kiosk fra 1960.

BRJÆ SLUSER
Brjæ slusen i Marker ligger mellom Østmarken og Haldenkanalen og er en løftsluvs på 11 meter. Slusene ble bygget i årene 1871-1880, samtidig med Strømsfoss slusen. Slusene er i god stand.

MARKER
Marken ligger mellom Østmarken og Haldenkanalen og er en løftsluvs på 11 meter. Slusene ble bygget i årene 1871-1880, samtidig med Strømsfoss slusen. Slusene er i god stand.

STRØMSFOSS SLUSE
Strømsfoss sluse fra 1880 ligger mellom Arneberg og Østmarken. Den har to porter og er i god stand. Den er en løftsluvs på 11 meter. Slusene ble bygget i årene 1871-1880, samtidig med Strømsfoss slusen. Slusene er i god stand.

BRJÆ SLUSER
Brjæ slusen i Halden er Nord-Europas høyeste slus med 23,6 meter løftsluvs. Slusene ligger mellom Ferringøy og Arneberg. De opererte på anlegg fra 1852 ble adskillig avført i 1883. Først i 1877 ble det gjennomgått. Kanalen ble anlagt i 1852, samtidig med Brjæ slusen. Kragfors slusen ble bygget i 1852, men den ble senere nedlagt og erstattet av Brjæ slusen. Slusene ble bygd for tømmertransport fra 1852. De tre mest betydningsfulle transportkanalene i Norge.

TISTEDAL
En båt tur på Haldenkanalen starter eller slutter i Tistedal. De siste tre kilometerne av kanalene går via Tistedalsdammen og Østmarken til Halden og Østmarken. Halden ligger mellom Østmarken og Haldenkanalen og er en løftsluvs på 11 meter. Slusene ble bygget i årene 1871-1880, samtidig med Strømsfoss slusen. Slusene er i god stand.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 215 kvm

TBA: 12 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 kvm Trapperom, bad/wc, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad/wc, trapperom, kjøkken og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Trapperom, stue, gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,93 - 1,95 meter. 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

578.6 kvm

Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt på 1950-tallet. Megler har ikke innhentet skyddelingsforretningen, og har heller ikke kontrollmålt eiendommens grenser og areal. Kommunen opplyser at eiendommens grenser er ukjente. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Eneboligen er beliggende nær sentrum, og med gangavstand til alt man trenger ligger alt til rette for enkle hverdager. Tomten er hovedsakelig flat, der en delvis inngjerdet hage er opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Foran garasjen er det mulighet for ytterligere parkering på en gruslagt gårdsplass. Fra hovedstuen er det utgang til en delvis overbygd veranda med trapp til hagen og et areal på ca. 12 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde sentralt på Bjørkelangen, som er kommunesenteret i Aurskog-Høland kommune. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon med buss. Bjørkelangen tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert gågate og kjøpesenter. Området har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole, samt gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Bjørkelangen stasjon kun 5 minutters gangavstand fra eiendommen.

Bjørkelangen - en attraktiv og levende landsby

Bjørkelangen er et trivelig og sentralt tettsted i Aurskog-Høland kommune, kjent som kommunesenteret med sterk identitet og landlig sjarm. Med omkring 4 000 innbyggere er Bjørkelangen et naturlig samlingspunkt for handel, tjenester og fritid, samtidig som det omgis av flotte naturområder og attraktive boligområder.

Bo og leve – moderne tilbud i landlige omgivelser

Bjørkelangen kombinerer det beste fra to verdener: et levende tettsted med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud og næringsliv, og naturen rett utenfor døra med muligheter for turer, sykling og rekreasjon året rundt. Her utvikles det også nye boligprosjekter med både leiligheter og eneboliger som legger til rette for gode bomiljøer.

I sentrum ligger kjøpesenteret Alti og gågata. Her finner du et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de fleste behov. I Bjørkelangen Næringspark er det bilbasert handel for storhandel, bilverksted og byggvarehandel. Bjørkelangen har også flere hyggelige kafeer og spisesteder som alle er gode møteplasser i alle anledninger.

Skoler og barnehager – et godt sted å vokse opp

For barnefamilier er Bjørkelangen et spesielt attraktivt sted å bosette seg. Bjørkelangen skole er en stor og moderne 1–10-skole med SFO-tilbud, der trivsel og

samarbeid står i fokus. I tillegg har tettstedet flere barnehager og to videregående skoler. Bjørkelangen videregående skole har et stort og variert linjetilbud både innen praktiske fag og teoretiske fag. Kjelle videregående skole har tilbud innen bygg- og anleggsteknikk og naturbruk, samt forsterkede tilbud i flere fagområder.

Kjelle-engene er et helhetlig utviklingsprosjekt der våtmark, naturrestaurering, vannmiljø og undervisning møtes i én felles arena. Området utvikles som et levende klasserom for elever, fagmiljøer og lokalsamfunn, med mål om å styrke biologisk mangfold, vannkvalitet og kunnskap om naturbaserte løsninger. Kjelle-engene er et samarbeid mellom Kjelle videregående skole, kommunen, fylkeskommunen og Haldenvassdraget vannområdet. I samarbeid med Høland Jeger- og fiskeforening vil det også anlegges hundeluftepark på skolens arealer.

Aktiv fritid og idrett for alle

Bjørkelangen byr på et rikt fritids- og idrettsliv. Bjørkelangen Sportsforening (BSF) er et aktivt fleridrettslag med tilbud for barn, ungdom og voksne innen blant annet fotball, håndball, allidrett og svømming. Idrettsanlegget omfatter en hyggelig kafe, klubbhus, idrettshall, frisbeegolf, kunstgress, tennisbane og sandvolleyball. Aurskog-Høland Friidrettslag har et flott baneanlegg på samme område. Klubben og lokalsamfunnet skaper aktivitet og samhold gjennom hele året. I tillegg kan du benytte moderne fasiliteter som Bjørkebadet – et nyere svømmeanlegg med 25-meters basseng, terapi- og plaske, boblebad, kaldkulp og to badstuer.

På Mangeskogen har Mangenfjellet Turlag et godt utbygd løypenett på vinterstid, og med to betjente serveringshytter på søndagene i vinterhalvåret. Om sommeren er området et eldorado for den tur- og sykkelinteresserte. For den motorinteresserte har NMK Aurskog-Høland eget baneanlegg i Eksismona motorpark rett utenfor Bjørkelangen. Her er det mulig å utøve motocross, enduro, ATV og bilcross/rallycross. Sør i kommunen er det en rallytreningsvei hvor det holdes trening for rallybiler. Big Dream Arena ligger i ytterkant av sentrum og er et moderne hestesportssenter, spesialdesignet for Western Reining, men kan også benyttes av alle typer hestesport.

Kulturtilbud

I tilknytning til Bjørkelangen Skole ligger Kulturskolen og KulturArena Aurskog-Høland. KulturArena har et flott og moderne lokale med amfi, backstage og profesjonell lyd og lys - for kortreiste opplevelser og store øyeblikk. I KulturArena kan du oppleve teater, show, konserter og foredrag med kjente formidlere, men også med lokale utøvere. Bygdekinoen benytter de samme lokalene og kan by på de nyeste filmene. Kulturskolen har tilbud innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Målgruppen er barn og unge fra 0 til 25 år, men også voksne ved ledig kapasitet.

Bjørkelangen Bibliotek er meråpent og arrangerer blant annet bokbad med aktuelle forfattere, språkkafe og andre kulturtilbud til store og små. Av andre kulturtilbud kan Komnes Kunsthall og Elsehuset nevnes. Komnes Kunsthall er et privat driftet kreativt

felleskap hvor samarbeid, kunst og kultur står i fokus. Elsehuset er en liten, og privat driftet konsertarena i et gammelt tømmerhus på en gård på Lierfoss. Eidsverket Gods tilbyr overnatting og lokaler til utleie til alle typer feiringer, kulturarrangement eller konferanser. Eidsverket Gods er i dag i privat eie, og har en historie som strekker seg tilbake til 1764. Det store anlegget fremstår som unikt og med et parkmessig uttrykk.

Liv og røre i sentrum

Bjørkelangen har et aktivt næringsliv og kultur- og handelsliv som gjør hverdagen enkel og hyggelig. Lokale arrangementer og markedsdager gir ekstra liv i nærmiljøet og bidrar til fellesskap og engasjement i landsbyen.

Avstander

Forretninger/servicetilbud

Rema 1000 - 7 min gange

Coop Xtra - 6 min gange

Kiwi - 3 min gange

Alti kjøpesenter - 6 min gange

Recharge ladestasjon - 7 min gange

Bussholdeplass

Bjørkelangen Stasjon - 5 min gange

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10) - ca 1,7 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 900 m

Kjelle videregående skole - ca 1 km

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage - ca 1 km

Burholtoppen barnehage - ca 1,8 km

Festningsåsen barnehage - ca 1,7 km

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og næringsbygg.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste bussholdeplass, Bjørkelangen Stasjon, ligger 5 minutters gange unna boligen. Det er godt rutetilbud for pendlere.

Nærmeste togforbindelse er Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1958. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betong. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft og undertak av trebord. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er av metall fra nyere tid. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeåret, og malte trevinduer med 2-lags glass fra 1982, 1985 og 1992. Hovedinngangsdøren er i edeltre med glassfelt, kjellerdøren er en malt trekonstruksjon, og verandadøren er en 2-fløyet malt trekonstruksjon med 2-lags glass fra 1982. Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk i tre. Deler av verandaen er takoverbygd. Den utvendige trappen til entreen er av betong med fliser og rekkverk av stål.

Garasjen er en frittstående, uisolert konstruksjon fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipen pga. fuktinnslag fra pipebeslaget. Det ble gjort fuktmålinger i treverket/undertaket på befaringsdagen og det ble ikke påvist fukt eller forhøyede fuktverdier da. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet. Det er spor av mus med museavføring på loftet.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er avvik: Dørene har generelt en del slitasje. Entredøren til kjeller har stor slitasje og glipe (kald trekk vil oppstå). Verandadøren subber i terskel ved åpning.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det er bom i fliser (hulrom) og det er løse fliser. Fliser utvendig er risikokonstruksjon som har fare for å løsne over tid.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulvet i kjelleretasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom. Det er 2 dreispumper i kjelleren som eier har benyttet for å drenere bort vann fra kjelleren. Vann i kjelleren har vært et gjentagende problem.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Trappene er fra byggeåret og har generelt en del slitasje. Det er liten frihøyde i trappeløpet (ved etasjeskillere). Det er løst rekkverk i trappen mellom 1. og 2. etasje.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på baderommet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det har nylig vært vann i kjelleren.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det har nylig vært vann i kjelleren.

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

Avvik: Det er avvik: Kjøkkenkranen er løs.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Sluket i vaskerommet i kjelleren er plombert/støpt igjen og ikke i funksjon. Det er plastsluk på baderommet i kjelleretasjen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom mangler ventiler.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik: Det mangler snøfangere på taket - det er fare for snøras.

- Utvendig > Veranda

Avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Verandaen har stor slitasje, skjevheter og skader.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen. Ildfast plate foran vedovn i 2. etasje er for liten i forhold til krav.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Toalett og dusjbatteri er defekt. Det er ingen membranløsning utover gulvbelegget og gulvbelegget har sprekker/utettheter. Det er kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger. Det er kun naturlig avtrekk via luftepipe. Sluket er plombert/støpt igjen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Det mangler sluk i gulvet og eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil renne ut av rommet og skade boligen. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er riss i enkelte flisfuger. Det er utett i rørgjennomføringer i gulvet.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på innvendig grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom. Vann i kjelleren har vært et gjentakende problem.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningskader/store riss/sprekker. 1 vegg/ grunnmur har ekstra mur/støttemur av betong på innsiden.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger. Soverommene i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ingen kjennskap til huset da jeg flyttet ut i 1992. Men det jeg vet og som pappa selv nevner er:

1. Gjentakende vann i kjeller over mange år. Ble satt inn lensepumper i 2 rom, men husker ikke årstallet på dette. Vært avfuktere i alle rom etter vannet har vært tømt.

2. Sprekker i veggene i kjeller, og spesielt stort under kjellertrapp
3. Har ingen kjennskap til at det er asbest eller radon i huset
4. Tidligere vært mus på loftet - ikke muse lik eller ødeleggelser av madrasser og klær når vi var å tømte huset i påsken
5. Sprekt vannrør på kjøkken som gjorde at det rant vann ned i kjeller, vært en forsikringssak der mener jeg.
6. Veranda er klar for å byttes
7. Bad i kjeller (der har vi stengt vannet da sisterna lakk, blandebatteri i badekar ødelagt)
8. Den 14.3.26 ble det oppdaget en stor vannlekkasje i kjelleren, dette ble meldt inn til forsikringsselskapet 16.3.26 og er nå tatt hånd om der. Alt er ryddet ut av kjeller og det står vifter der og tørker samt at det er desinfisert. Jeg skriver hva som ble konkludert med, men skriver ut dokumentet hvis jeg ikke får lastet det opp her. Dette er hva de skrev (kortfattet). Gjentakende skade med samme skadeårsak (se punkt 1). Vi vil gjøre deg oppmerksom på at det er du som eier av boligen som har ansvar for å gjøre tiltak for hindre at skade oppstår. Vi oppfordrer deg derfor til å rette opp feil og mangler som nå er avdekket. Skulle det oppstå ytterligere skader og /evt økt skadeomfang som skyldes samme skadeårsak, kan selskapets ansvar settes ned eller falle bort.

Innhold

Kort fortalt

- Hyggelig enebolig over tre plan.
- Gårdsplass og dobbelgarasje.
- Sentral beliggenhet v/sentrum.
- Flat hage med plen og noe beplantning.
- Gode solforhold på utearealet.
- Delvis overbygget veranda.
- Varmepumpe i trappeløpet.
- Kjøkken med peisovn.
- To tilstøtende stuer i 1. etg.
- Hovedstue med hjørnepeis.
- Vedovn i den andre stuen.
- Loftstue for ekstra spillerom.
- To bad/wc og eget vaskerom.
- To soverom i 2. etasje.
- Utebod og to kjellerboder.
- Varmtvannstanken er fra 2025.

Byggeår er iht. opplysninger i tilstandsrapporten. Byggeår er ikke oppgitt i kommunal informasjon.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, 2 stuer og kjøkken.

2. etasje: Stue, gang og 2 soverom.

Kjeller: Gang, bad/wc, vaskerom og 2 boder.

Annet: Bod i hagen og kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

Entré

Velkommen inn i det som med litt kjærlighet kan bli et flott familiehjem. Ytterdøren er overbygd, og vel inne har entreen plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. Hele boligen har behov for modernisering for å nå dagens krav til standard, men potensialet er stort og mulighetene mange.

Stue 1 og 2

I 1. etasje er det to tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen har en koselig hjørnepeis, og en tofløyet glassdør fører ut til den solrike verandaen. Veggene bak ildstedet er kledd med teglstein, i kombinasjon med parkett på gulvet og gul tapet på de øvrige veggene. Den andre stuen har vært benyttet som hjemmekontor.

Kjøkken m/spiseplass

Kjøkkenet ligger innenfor hovedstuen, og har en delvis åpen løsning med to separate soner. Nærmest stuen er det en hyggelig spiseplass med peisovn, og selve kjøkkenet ligger innerst i rommet - med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte trefronter, vitrineskap, benkeplate i laminat og dobbel oppvaskkum av kompositt. Over benken er det belysning og mosaikkfliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Loftstue

Loftstuen har et godt areal. Her kan det innredes med sittegrupper, kontorkrok eller lekerom for de minste. I mellomgangen mellom loftstuen og soverommene er det et praktisk garderobeskap.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad både i 1. etasje og i kjelleren. Vegg i vegg med kjellerbadet finner man et eget vaskerom med tilliggende bod. Badet i 1. etasje har fliser på veggene og vinylbelegg på gulvet. På badet er det toalett, panelovn og dusjkabinett.

Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, to matchende veggskap og et speil med belysning. Badet i kjelleren har toalett, badekar og stråleovn. En enkel servant er plassert under et tilhørende speil.

På vaskerommet er det et benkeskap med nedfelt utslagsvask.

Soverom og garderobe

I 2. etasje har boligen to soverom. Det største er i dag innredet med dobbeltseng, og det andre rommet har mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe. Soverommene har for lite dagslys i forhold til dagens krav. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i hageboden og i to store kjellerboder.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, fliser og laminat.

Vegger: Trepanel, tapet og fliser.

Himling: Trepanel, himlingsplater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Deler er fra byggeåret og deler fra nyere tid, men vurderes til å være over 25 år.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og avløpsrør av plast fra nyere tid, vurdert til å være over 25 år. Det er plastsluk på baderommet i kjelleretasjen.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet og fra elektrisk vifte på baderommet i 1. etasje.

- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2014.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2025 og er plassert i en bod i kjelleretasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2025 og er plassert i bod i kjelleretasje.

2014:

- Det er installert luft til luft varmepumpe.
- Varmepumpen har produksjonsår 2014.

1992:

- På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

1985:

- På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

1982:

- På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.
- Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1982.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke installert nett i boligen. Installasjon og abonnement må besørges og bekostes av kjøper.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med sidedør, elektriske portåpnere og et areal på ca. 31 kvm. Foran garasjen er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Siste anleggskontroll ble utført i 10.12.2017. Avvik etter tilsyn er rettet. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende el-anlegget: Anlegget er av ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Sikringsskapet er utstyrt med både skru- og automatsikringer.

Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Feiing er varslet flere ganger, sist gang i 2023. Feiing ble ikke utført da ingen var hjemme. Siste tilsyn ble varslet i 2023, men tilsynet ble ikke utført da ingen var hjemme. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende ildstedene: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen. Ildfast plate foran vedovn i 2. etasje er for liten i forhold til krav.

Det gis ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegget anbefaler vi å ta kontakt med el-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2014 i trappeløpet. For vedfyring er det en peisovn på kjøkkenet, en vedovn i den minste stuen og en peis med innsats i hovedstuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk vifte på badet i 1. etasje. Varmtvannstanken er fra 2025, rommer ca. 200 liter og er plassert i en av kjellerbodene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Ordinært renovasjonsgebyr, forbruksgebyr vann og avløp, feie/tilsynsgebyr pipe, abonnementsgebyr vann og avløp, akonto beløp vann og avløp og vannmålergebyr. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 636 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 214 603 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 858 412 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 69 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/75/69:

12.09.1953 - Dokumentnr: 2662 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring hvor eier av gnr. 75 bnr. 69 vedtar vilkår for tillatelse til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 24, Setskogvegen. Vilkårene gjelder blant annet utførelse, vedlikehold, og rett for vegvesenet til å påby endringer for eiers regning.

16.07.1947 - Dokumentnr: 1186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:31

26.06.1953 - Dokumentnr: 1724 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:93

26.06.1953 - Dokumentnr: 1725 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:94

01.01.2020 - Dokumentnr: 7775 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 120589 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det foreligger tegninger for garasjen, men ingen brukstillatelse eller ferdigattest for denne. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Veien er kommunalt driftet iht. opplysninger fra kommunen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum. Planen regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse, avsatt som område B1-B12.. 16.12.1999. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy og flom i henhold til kommuneplanen. Situasjonsskartet viser at eiendommen er berørt av rød sone i henhold til T-1442 og flomfare.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

Kommunedelplanen for Bjørkelangen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/kommunedelplaner/>

Boligen ligger i sentrum av Bjørkelangen. Nærområdet består av boligbebyggelse, næringsbygg og forsamlingsbygg. Det må påregnes fremtidig utbygging og utvikling av nærområdene, samt drift av forsamlingslokale.

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

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

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Eiendommen selges ved fullmakt og fullmaktshaver har svært begrenset kunnskap om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

09.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kornveien 1, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 75, bnr. 69

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26062

Eiendomsverdi ref nr: PH1108

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

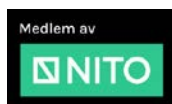
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1958
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen som vurderes til å ha ingen vesentlig verdi.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra nyere tid, dog er årstallet ukjent.

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

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med koblede glass er fra byggeåret.
På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

Entredør i edeltré utførelse med glassfelt.
Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1982.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Deler av verandaen er takoverbygd.

Utvendig trapp til entre av betong med fliser og rekkverk av stål.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, fliser og laminat.
Vegger: Trepanel, tapet og fliser.
Himling: Trepanel, himlingsplater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peis med innsats i stue.
Tilkoblet peisovn på kjøkkenet. Tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje.

Trapper: Boligen har 180 graders tretrapper.

Innerdører: Innvendig har boligen finerdører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 3 ildsteder.
Luft til luft varmpumpe i 1. etasje.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekkum av metall.
Vannkran for vaskemaskin.

Bad/wc i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar. Servant.

Bad/wc i 1. etasje har ukjent alder.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret og deler fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og avløpsrør er av plast fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmpumpe.
Varmepumpen har produksjonsår 2014.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2025 og er plassert i bod i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg. Anlegget er av ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur av betong.
Tomten er hovedsaklig flat.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er på baderommet i kjelleretasjen.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 450 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

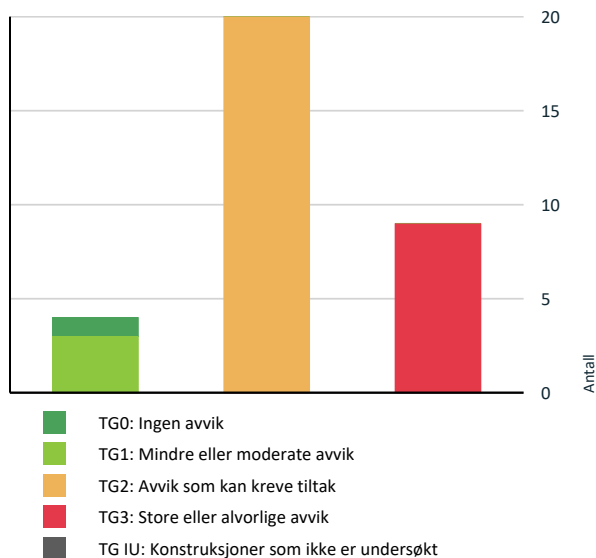
Soverommene i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

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

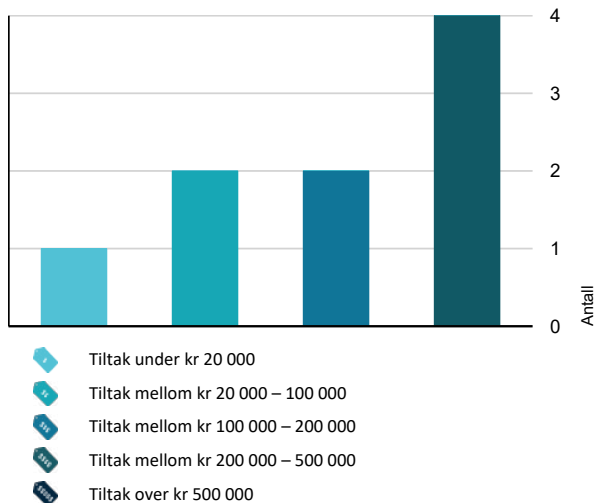
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK









- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskifting av takteking og undertak bør planlegges i nær fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre forringelse kan føre til kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra nyere tid, dog er årstallet ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket - det er fare for snøras.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.
 - Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.



ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipen pga. fuktinnslag fra pipebeslaget. Det ble gjort fuktmålinger i treverket/undertaket på befaringsdagen og det ble ikke påvist fukt eller forhøyede fuktverdier da.

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

Det er spor av mus med museavføring på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vindspærre på gavlvegger for å hindre at slagregn og fukt trenger inn på loftet. Konsekvensen av manglende vindspærre er økt risiko for fuktpåkjenning og skader på grunn av dette.

Fuktskjoldene rundt pipen må holdes under oppsikt og dersom det oppstår fuktighet ved regnvær må det gjøres tiltak. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.



ⓘ TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer med koblede glass er fra byggeåret.

På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.

Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generelt en del slitasje.

Entredøren til kjeller har stor slitasje og glipe (kald trekk vil oppstå).

Verandadøren subber i terskel ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes, justeres og eventuelt utbedres/skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere skader på dørkonstruksjonene.

TG 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Deler av verandaen er takoverbygd.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Verandaen har stor slitasje, skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Verandaen bør rives og det bør bygges ny for å sikre forsvarlig konstruksjon og bruk.

Dagens tilstand med omfattende skjevheter og skader medfører risiko for ytterligere forringelse og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong med fliser og rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i fliser (hulrom) og det er løse fliser.

Fliser utvendig er risikokonstruksjon som har fare for å løsne over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom og løse fliser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, fliser og laminat.
Vegger: Trepanel, tapet og fliser.
Himling: Trepanel, himlingsplater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TO 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

TO 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peis med innsats i stue. Tilkoblet peisovn på kjøkkenet. Tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen. Ildfast plate foran vedovn i 2. etasje er for liten i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen, samt byttes til større ildfast plate foran vedovn i 2. etasje for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende eller for liten ildfast plate øker risikoen for brannskader på gulvet og kan medføre fare for brannspredning.

Kostnadsestimat er vurdert for montering av ildfaste plater på gulvet.

Pipens tilstand er usikker og det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulvet i kjelleretasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom.

Det er 2 drens-pumper i kjelleren som eier har benyttet for å drener bort vann fra kjelleren. Vann i kjelleren har vært et gjentakende problem.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i grunnmur og gulv, for eksempel ved forbedring av drenering og sikring mot vanninntrengning.

Vedvarende fukt og gjentatte vanninntrengninger kan føre til skader på konstruksjonen, utvikling av mugg og råte, samt redusert innemiljø og verdi på eiendommen.

Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer i situasjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene er fra byggeåret og har generelt en del slitasje. Det er liten frihøyde i trappeløpet (ved etasjeskillere). Det er løst rekkverk i trappen mellom 1. og 2. etasje.

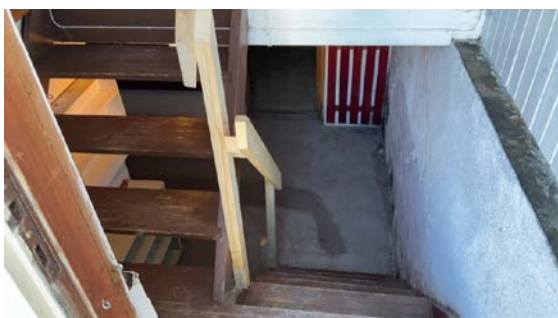
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør festes forsvarlig for å unngå fare for fallulykker.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre risiko for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å øke sikkerheten.

Det anbefales å vurdere vedlikehold eller oppgradering av trappene.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i kjelleretasje har standard fra byggeåret. Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar. Servant.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall mot sluket. Det er plastsluk av ukjent alder.

Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderoommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Toalett og dusjbatteri er defekt. Det er ingen membranløsning utover gulvbelegget og gulvbelegget har sprekker/utettheter. Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, forbedring av ventilasjon og utskifting av utstyr og innredninger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på baderommet.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Det har nylig vært vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall. Vannkran for vaskemaskin.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluk. Det er støpejernssluk fra byggeåret.
Vegger: Malt betong/mur.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger.
Det er kun naturlig avtrekk via luftpipe.

Sluket er plombert/støpt igjen.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, forbedring av ventilasjon og utskifting av sluk, utstyr og innredninger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det har nylig vært vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Det mangler sluk i gulvet og eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil renne ut av rommet og skade boligen.

Det er sprekker i enkelte fliser. Det er riss i enkelte flisfuger.
Det er utett i rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, etablering av sluk og gulv med fall til sluket.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

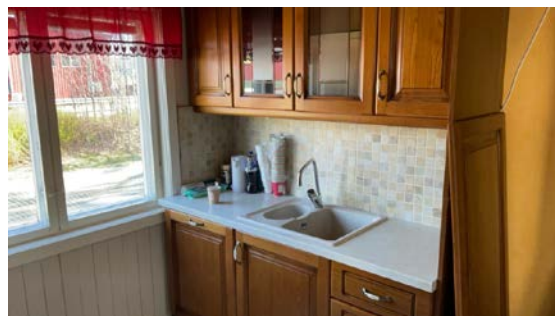
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kjøkkenkranen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Kjøkkenkranen må festes for å unngå lekkasjer og skader.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret og deler fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og avløpsrør er av plast fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Sluket i vaskerommet i kjelleren er plumbert/støpt igjen og ikke i funksjon.

Det er plastsluk på baderommet i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Sluk på vaskerommet må utbedres/skiftes ut og bør gjøres i forbindelse med utskifting av avløpsrør. Sluk i kjeller er viktig for håndtering av eventuelt lekkasjevann fra installasjoner og for å forhindre skader pga. oppsamling av vann.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2014.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2025 og er plassert i bod i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekables (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i rom uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg.
Anlegget er av ukjent alder.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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 ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på innvendig grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom. Vann i kjelleren har vært et gjentakende problem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning og vannskader i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring kan føre til vedvarende fuktproblemer, økt fare for råteskader, soppdannelse og redusert bruksmulighet for kjellerarealene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

1 vegg/grunnmur har ekstra mur/støttemur av betong på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av dreneringen.

Utbedring av grunnmuren og eventuelt ytterligere forsterkning bør vurderes for å hindre videre setningskader og risiko for konstruksjonssvikt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningen og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av kobberør. Stoppekranen er på badet i kjelleretasjen. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendig trapp til inngangsparti: Rekkverket er for lavt og har for store åpninger iht. krav og det mangler rekkverk på 1 side.

Utvendig trapp til veranda: Det mangler rekkverk.

Eiendommen ligger i hensynssone for flom i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør ettermonteres og eksisterende rekkverk utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskaide.

Det bør vurderes tiltak for å redusere konsekvenser av flom, da eiendommen ligger i flomutsatt område, for å unngå skader på bygning og eiendom.

Støyreducerende tiltak bør vurderes, da eiendommen ligger i hensynssone for støy, for å sikre tilfredsstillende bokomfort og helse.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Entré, 3 Stuer, Kjøkken, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 36 ,1940 BJØRKELANGEN 135 m ² 1920 4 sov	08-09-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	36 264
2 Kompveien 2500 ,1940 BJØRKELANGEN 0 m ² 1959 1 sov	24-11-2025	2 690 000	2 550 000		2 550 000	30 357
3 Bjørketunet 2 ,1940 BJØRKELANGEN 91 m ² 1995 2 sov	04-02-2026	2 500 000	2 500 000		2 500 000	27 473
4 Torvveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 137 m ² 1910 4 sov	22-08-2024	3 600 000	3 400 000		3 400 000	24 818
5 Kornveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 157 m ² 1968 3 sov	19-03-2024	3 600 000	3 350 000		3 350 000	21 338
6 Briskebyveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 150 m ² 1956 4 sov	21-04-2026	3 400 000	3 300 000		3 300 000	20 755
7 Markveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 164 m ² 1954 3 sov	21-11-2024	3 590 000	3 200 000		3 200 000	18 286
8 Furuveien 31 ,1940 BJØRKELANGEN 112 m ² 1972 2 sov	24-11-2025	2 290 000	2 050 000		2 050 000	11 141

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 930 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

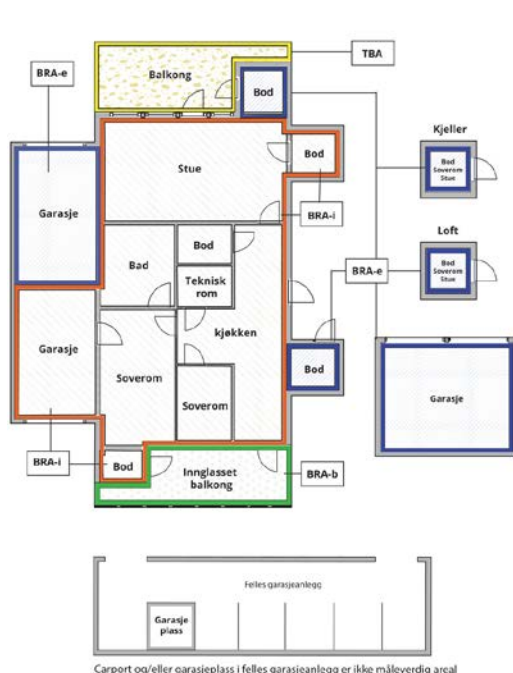
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	62			62			62
1. etasje	67			67	12		67
2. etasje	55			55		10	65
SUM	184				12	10	194
SUM BRA	184						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,93 - 1,95 meter.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Linda Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	69		0	578.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kornveien 1

Hjemmelshaver
Tore Iversen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Bjørkelangen. Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon med buss.

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

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Veien er kommunalt driftet iht. opplysninger fra kommunen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 578,6m². Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. eier/fremviste kvitteringer.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Taktekkingen er mosegrodd og har behov for vask.

Utvendig fasade har behov for fasadevask og overflatebehandling.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	28.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eier	29.04.2026	Boet ved Linda Haugen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Hagebod på eiendommen.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Linda Haugen

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kornveien 1

1940 Bjørkelangen

3226-75/69/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg har ingen kjennskap til huset da jeg flyttet ut i 1992. Men det jeg vet og som pappa selv nevner er:

1. Gjentakende vann i kjeller over mange år. Ble satt in lensepumper i 2 rom, men husker ikke årstallet på dette. Vært avfuktere i alle rom etter vannet har vært tømt.

2. Sprekker i veggene i kjeller, og spesielt stort under kjellertrapp

3. Har ingen kjennskap til at det er asbest eller radon i huset

4. Tidligere vært mus på loftet - ikke muse lik eller ødeleggelse av madrasser og klær når vi var å tømte huset i påsken

5. Sprekt vannrør på kjøkken som gjorde at det rant vann ned i kjeller, vært en forsikringssak der mener jeg.

6. Veranda er klar for å byttes

7. Bad i kjeller (der har vi stengt vannet da sisterna lakk, blandebatteri i badekar ødelagt)

8. Den 14.3.26 ble det oppdaget en stor vannlekkasje i kjelleren, dette ble meldt inn til forsikringsselskapet

16.3.26 og er nå tatt hånd om der. Alt er ryddet ut av kjeller og det står vifter der og tørker samt at det er desinfisert. Jeg skriver hva som ble konkludert med, men skriver ut dokumentet hvis jeg ikke får lastet det opp her. Dette er hva de skrev (kortfattet)

Gjentakende skade med samme skadeårsak (se punkt 1)

Vi vil gjøre deg oppmerksom på at det er du som eier av boligen som har ansvar for å gjøre tiltak for hindre at skade oppstår. Vi oppfordrer deg derfor til å rette opp feil og mangler som nå er avdekket. Skulle det oppstå ytterligere skader og /evt økt skadeomfang som skyldes samme skadeårsak, kan selskapets ansvar settes ned eller falle bort.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SITUASJONSKART

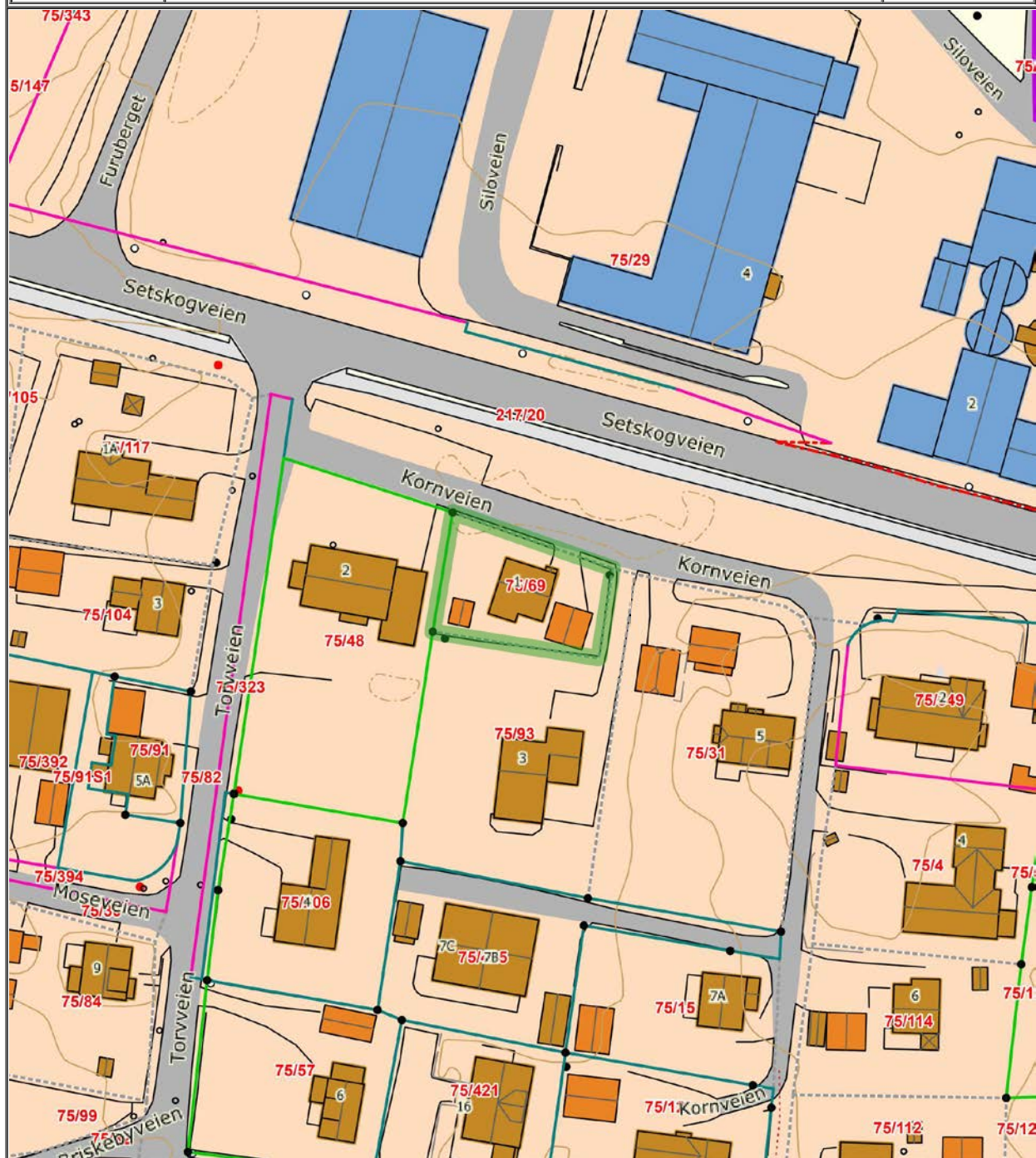
Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kornveien 1, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:	IVERSEN TORE, Ulvehaugen omsorgsboliger, Bueskyttergangen 2, 1960 LØKEN			




**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

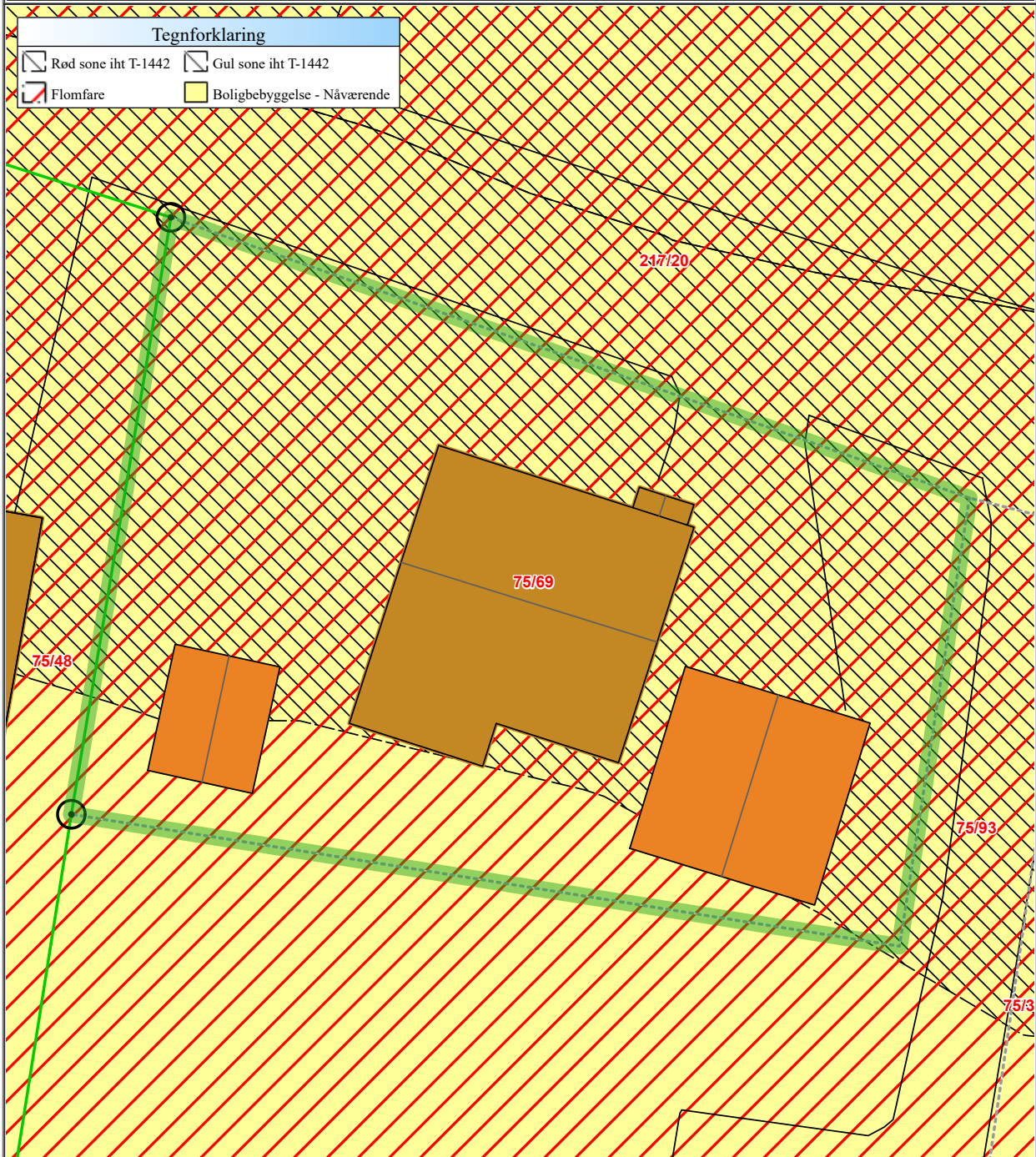
Dato: 4/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 69	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Kornveien 1, 1940 BJØRKELANGEN				
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 3/3-2026 Sign:				Målestokk 1:200	



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

Nabolagsprofil

Kornveien 1 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 477, 478, 480	5 min 0.4 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min 22.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	7 min
Recharge Bjørkelangen Senter	8 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

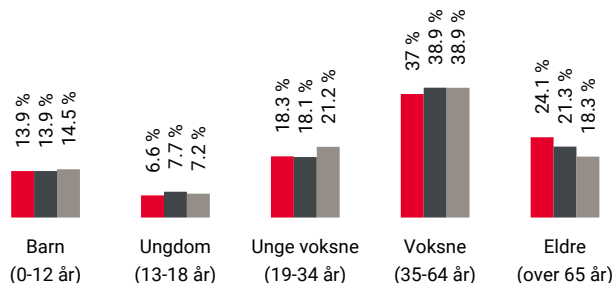
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 0.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	20 min 1.7 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	7 min 0.6 km
Kiwi Bjørkelangen PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



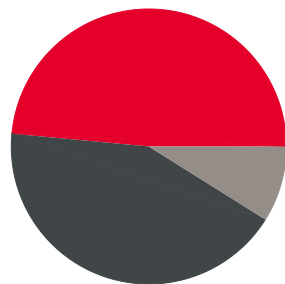
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Kjelle vg. skole Fotball	7 min	0.6 km
	Bjørkelunden Fotball	11 min	1 km
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	7 min	
	MOVA Bjørkelangen	10 min	

Boligmasse



- 49% enebolig
- 43% blokk
- 9% annet

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

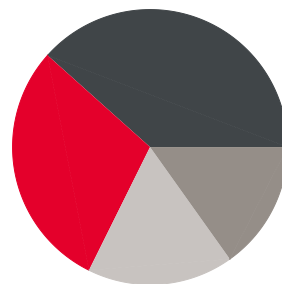
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bjørkelangen Senter	7 min
	Boots apotek Bjørkelangen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

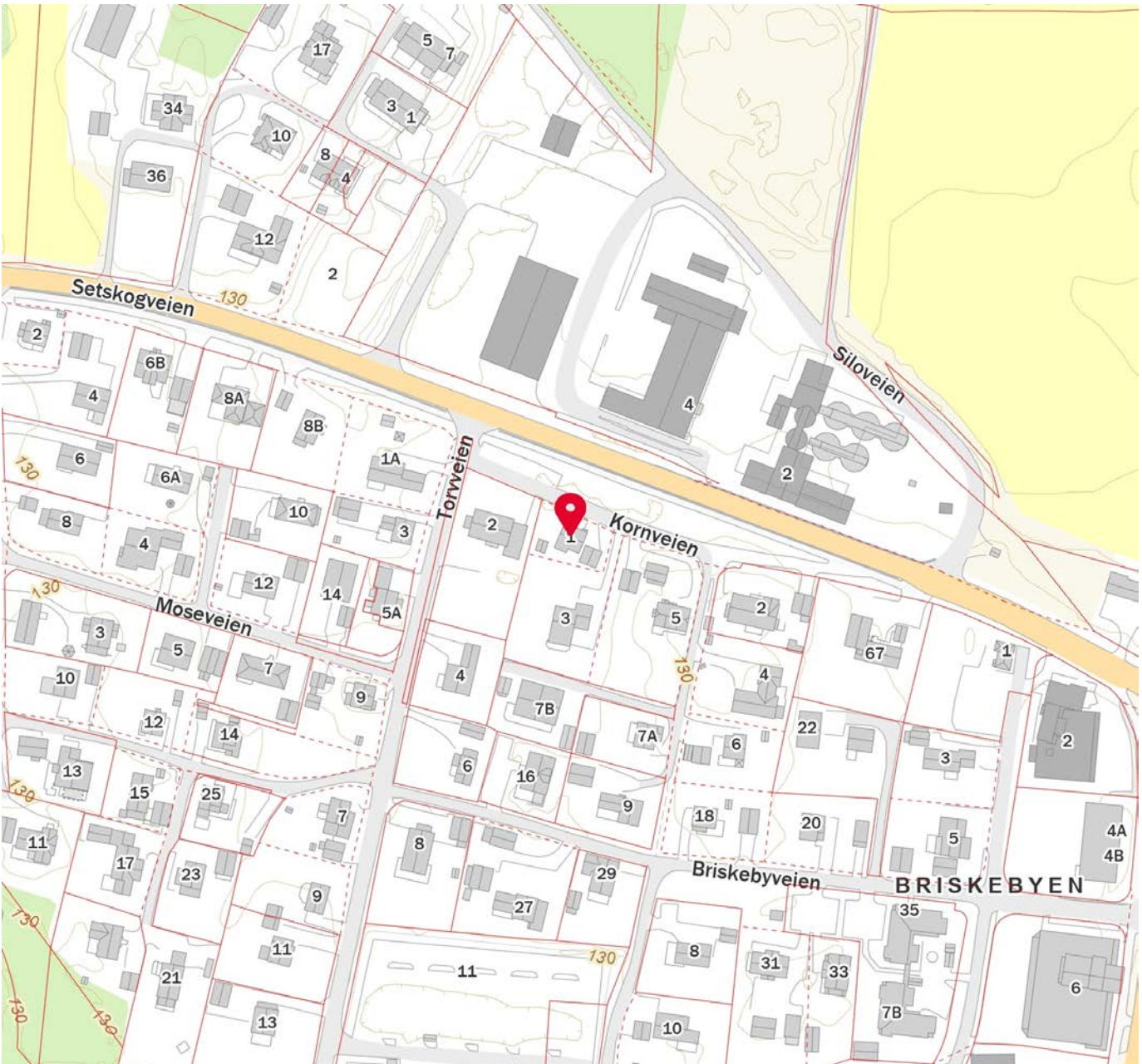
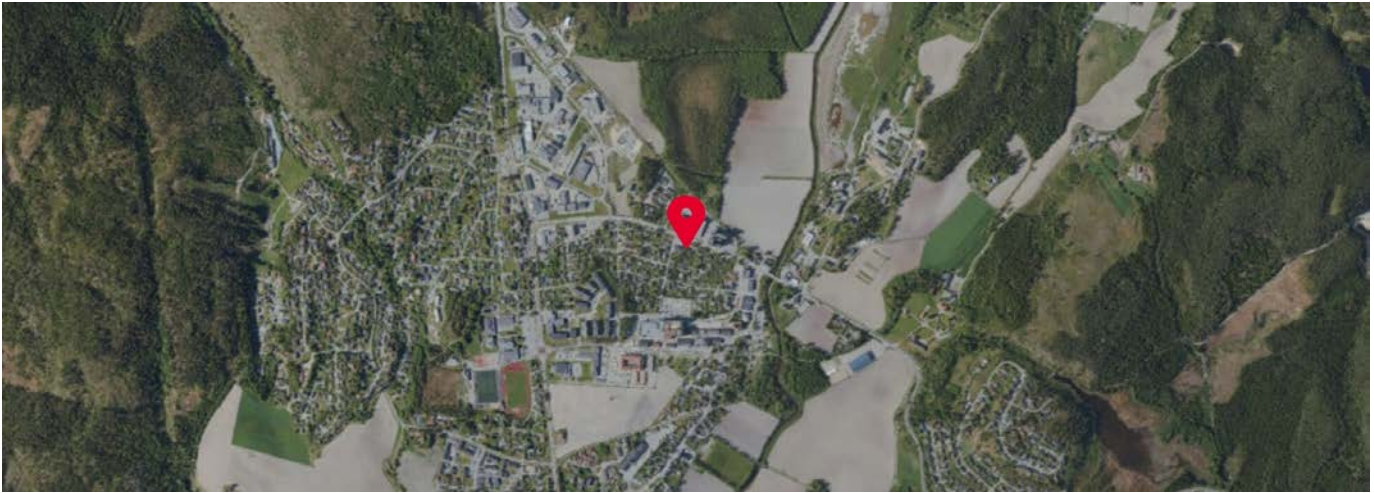


0% 43%

- Bjørkelangen øst/Eidslia
- Bjørkelangen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kornveien 1
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre