

aktiv.



Øvre Damsloravei 3, 1940 BJØRKELANGEN

**Innholdsrik og oppgradert bolig m/
utleieenhet, flott opparbeidet tomt
med tunfølelse med garasje,
carport, boder og utestue med peis**



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 7 750 000,-
Omkostn.: Kr 194 990,-
Total ink omk.: Kr 7 944 990,-
Selger: Per-Johnny Kohlstrunk
Tone Merete Heggelund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 335/397 kvm
Tomtstr.: 1241.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 463
Oppdragsnr.: 1107240206

Ditt nye hjem!

Velkommen til vakre Øvre Damsloravei 3, en utmerket familiebolig over tre plan!

Påkostet, innholdsrik og meget godt vedlikeholdt. Boligen holder en høy standard, med vannbåren gulvvarme, godkjent utleieenhet og materialer av god kvalitet.

En parkmessig tomt innbyr til hygge, der flotte uteområder byr på frukttrær, stor plen for lek og en utestue med peis. I tillegg er det fire herlige uteplasser som har nydelig utsikt over landskapet.

Stuen er svært pen med klebersteinsovn, mens kjøkkenet har stor spiseplass, flott øy og alle hvitevarer integrert i en innredning fra 2018/19. Boligen har vaskerom, loftstue for ekstra spillerom og ett bad i hver sin etasje, hvor ett ble pusset opp i 2020 og ett pusset opp i 2024.

Parkering i carport, på en steinlagt gårdsplass, dobbel garasje med elbil-lader.

Øvre Damsloravei 3 er en sjelden mulighet og vi ser deg gjerne på visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	15
Om eiendommen	54
Tilstandsrapport	73
Egenerklæring	113
Energiattest	119
Ferdigattest	126
Situasjonskart	127
Reguleringsbestemmelser	128
Byggetegninger	130
Nabolagsprofil	139
Forbrukerinformasjon	150
Budskjema	151



Velkommen til Øvre Damsloravei 3!

Underetasjen



Øvre Damsloravei 3 1. Etasje



Avvik på mål, tegning og plassering kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende av boligen.

© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

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



Entreen har grå gulvfliser og liggende panelvegger malt i en lys gråfarge. Inngangsdøren har ringeklokke og kodelås. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et garderobeskap med hvite fronter.

Entreen ligger i tilknytning til en flott hall med flislagt gulv, og begge rommene er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Downlights er montert i taket, og hallen har klebersteinsovn og gjennomgang til markterrassen i hagen.





Soverommet i underetasjen er i dag benyttet som en ekstra stue.
Rommet har et hvitt garderobeskap i egen nisje.

I tillegg har etasjen et kontor som er benyttet som soverom. Dette rommet har
en større skyvedørgarderobe og utgang til markterasse. Begge rom har
downlights i himlingen.



Det store og romslige badet i underetasjen er nylig helrenovert og består av innebygd toalett, flott baderommøbel med 2 store skuffer for oppbevaring i dus gråfarge, hvit enkel vask med sort blandebatteri samt et tilhørende stort rundt speil med lyseffekt bak. Videre har badet nedsenket dusjnische med kakelfliser, regnfallsdusj og sorte profiler i dusjvegger. Gulvet har vannbåren varme med store matchende fliser, og på veggene er det trendy og tidløse baderomsplater i gråtoner. Det er downlights i tak og elektronisk avtrekk.

Hovedetasjen



Øvre Damslora vei 3

2. Etasje



Avvik på mål, tegning og plassering kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende av boligen.

© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

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



Det flotte kjøkkenet er husets hjerte. Rommet har laminatgulv, gulvarme og vegger holdt i en lys grånyanse. Den takhøye Epoq-innredningen er fra 2018/19 og er hovedsakelig oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt. Her er det hvite, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate av kompositt og dobbel oppvaskkum i helstøpt utførelse.

Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en stor kjøkkenøy med skuffer og rom for flere sitteplasser, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. I en egen nisje står det en stor plassbygget skapløsning. Denne er også fra Epoq. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. Her kan både store og små bli med på matlagingen.

I glasskapene er det belysning og det er grå, flismønstrede plater over benken. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.





Kjøkkenet har flott utsyn over
nærområdet.



Stuen er et meget pent og romslig oppholdsrom for hele familien, med fine lys- og utsiktsforhold via vinduer i to retninger - inkludert en glassdør til verandaen i sør. Sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stuegulvet har 1-stavs laminat fra 2020, mens veggene er kledd med panel malt i en dus og delikat gråtone. Atmosfæren er lun og god, med gulvvarme og klebersteinsovn. Pipen er kledd med dekorstein, og over ildstedet er det spotter i taket.

Utformingen gjør stuen enkel å møblere, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper i ulike soner.





Stuen har en luftig og åpen atmosfære, og lun varme fra klebersteinsovnen.

Boligen er per i dag innredet med seks soverom, fordelt med to i underetasjen, to i første etasje og to i loftsetasjen. Det ene soverommet i hovedetasjen benyttes som en ekstra stue. I underetasjen er det ene soverommet godkjent benyttet som kontor på byggetegninger.

Hovedsoverommet i første etasje har utgang til verandaen mot sør.

Veggene her er holdt i en mørk og trendy blåtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.

Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og i rommet står det ett tredelt garderobeskap med glassdør, skuffer og stenger for oppheng.



Planløsningen er svært praktisk, med ett bad i hver sin etasje og et eget vaskerom vegg i vegg med badet i hovedetasjen.

Hovedbadet ble pusset opp i 2020 og har en moderne finish med store vinduer og fliser i ulike gråtoner.

På dette badet er det både et nedsenket dusjhjørne og et flott badekar med dusjløsning, hvor førstnevnte har stor regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Badet har vannbåren gulvvarme, downlights og vegghengt toalett.

Den øvrige innredningen består av dobbel servant med hvite skuffer og et stort speilskap med belysning.



Vaskerommet har egen praktisk utgang til terrassen på baksiden, og rommet ble i 2020 oppgradert med ny innredning og nye våtromsplater på veggene. Gulvet har mørke fliser med varme, og rommet er innredet med høyskap og en grå arbeidsbenk.

Under benken er det plass til vaskemaskiner og tørketrommel.

Loftsetasjen



Øvre Damsloravei 3



Avvik på mål, tegning og plassering kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende av boligen.

© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

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

Øverst i huset finner man en loftstue med peisovn – et kjærkomment ekstra oppholdsrom for hele familien.

En plassbygd hylle passer utmerket for bøker, planter og annen dekor.

Det er plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Loftsetasjen har to soverom og begge rommene har laminatgulv fra 2020.

På det minste soverommet i etasjen er det utgang til en veranda i sør med strålende utsikt.

Boligen har forøvrig godt med ekstra lagringsplass i uthuset, i garasjen, på loftet, i en innvendig bod og i et teknisk rom i underetasjen.



Badet i loftsetasjen ble oppgradert med ny innredning i 2023. Innredningen er bestående av en heldekkende servant med sorte skuffer som er plassert under et innfelt speil med tilhørende lys.

Gulvet har blått belegg med varme, mens veggene er kledd med hvite fliser. På badet er det toalett og et badekar med dusjløsning.

Utleieenheten



I underetasjen har boligen en godkjent og separat utleieenhet på ca. 64 kvm. Leiligheten har entré, gang, soverom, bad, bod og stue/kjøkken. Entreen, gangen og badet har varme i gulvet. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med laminatgulv og hvitmalt panel på vegger. Lune kvelder sikres av en vedovn.

Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Ut mot stuen er det en smart barløsning med sitteplasser. Over kjøkkenbenken er det belysning og grå plater i heksagonmønster. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. En ventilator fra 2018 er montert over kokesonen.

Badet er innredet med hvite veggfliser og mørke gulvfliser. På badet er det toalett og et dusjhjørne med skyvedører av glass. Baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning. Boden har hyller, gulvbelegg og opplegg for vaskemaskin. Soverommet er innredet med tre doble garderobeskap i hvit utførelse.



Uteområder



Området er stille og rolig, tett på helårs turmuligheter i skog og mark. Eneboligen har en usjenert og luftig beliggenhet, på en parkmessig tomt med flotte uteområder, nydelig utsikt og ulike soner for familien. Tomten er på over 1,2 mål, omfattende opparbeidet med gressplen, frukttrær, kantstein, busker, blomsterkasser samt diverse beplantning. Idyllen er særdeles stor, og familien kan plukke epler i egen hage.

På eiendommen er det også et nyere solid og flott drivhus.

Hagen rammes delvis inn av en hekk og byr på mye boltreplass for både store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline og spille fotball med venner.

Huset ble malt utvendig i 2023/24, og i 2021 ble det lagt ny belegningsstein på hele gårdsplassen. I tillegg til hovedhuset har eiendommen en herlig hagestue, sammenkoblet med et hendig uthus på ca. 18 kvm. Alle bygningene er oppført i samme stil for et ryddig og helhetlig uttrykk.



Mot sør har boligen tre flotte uteplasser; en markterrasse ved underetasjen, en luftig veranda og en overbygd veranda utenfor et av soverommene.

Begge verandaene ble oppgradert med nytt gulv og glassrekkverk i 2017. Den største verandaen har adkomst fra stuen og hovedsoverommet i første etasje. Verandaen er utstyrt med markise, uttrekkbar sjalusivegg og et delvis overbygg. Her er det høyt under taket, og uteplassen har et areal på ca. 18 kvm.

Glassflater langs rekkverket ivaretar den glimrende utsikten over landskapet, og verandaen innbyr til både stille stunder og sosiale middager i varmen.

Markterrassen er overbygd, har gulv fra 2018 og måler ca. 14 kvm, mens verandaen oppe er på ca. 6 kvm og har downlights i taket - her viser utsikten seg fra sin beste side.



Sommerdagene kan også tilbringes på en nordøstvendt terrasse med trapp ned til den flotte hagen.

Terrassen ble oppgradert i 2023 og har et samlet areal på ca. 30 kvm.

Belysning og utestikk er montert, og terrassen har vannkran og glassrekkverk.

Uteplassen innredes enkelt i ulike soner og er et nydelig uterom for hygge gjennom hele dagen.

I tilknytning til terrassen ble det i 2022 oppført et drivhus med gulv av belegningsstein.





Eiendommen har en herlig tunfølelse,
og ligger åpent og fritt med gode
solforhold gjennom dagen.

Utestuen måler ca. 13 kvm, og en peis sørger for ekstra varme og hygge.

Strøm er innlagt, og hagestuen passer utmerket for lange, sosiale kvelder.

Flammebildet er kun en digital illustrasjon.





Det er parkering i en dobbel garasje. Garasjens utvendige mål er 6x6 m (36 kvm). Garasjen har el-billader, sidedør og elektrisk portåpner samt et eget møneloft med lagringsplass og utvendig tilgang.

I 2011 ble det oppført en carport med gulvareal på ca. 22 kvm. Carportens tak er hevet for å få plass til en høy bil.

Carporten er sammenkoblet med et hendig uthus, der en blikkenslager nylig har utbedret takkoblingen med bly og beslag.





Ditt nye nærområde!

Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, ca. 1,5 km vest for handelssentrum i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby og det ble blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018. I sentrum er Alti Bjørkelangen under ombygging til et større kombinasjonsbygg med forretninger, kontorer og leiligheter.



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

Det er skatepark ved 1-10 skolen og i sentrum finnes Bjørkebadet med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler i tilknytning til 1-10 skolen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, Big Dream Arenea, en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Her ligger også Big Dream Steakhouse. Kommunen har også et godt

motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. I tillegg har Alti Bjørkelangen et stort og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med varehus og servicetilbydere for storhandel samt treningssentere.

Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.



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



Bjørkelangen har 1-10 skole med sfo-ordning. Fra eiendommen er det for det meste trygg ferdsel via gang- og sykkelsti til denne. Det er også skolebussordning med holdeplass i krysset mot Einerhaugveien.

Det er to videregående skoler i sentrum. Den ene nås via intern veier på boligfeltet eller lysløypa.

Bjørkelangen har to barnehager, Festningsåsen Barnehage og Burholtoppen Barnehage. Burholtoppen Barnehage ligger i gangavstand fra boligen.

Nærmeste bussholdeplass er Borgenfeltet. Fra eiendommen er det ca 10 minutters gange til denne.

Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 335 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 397 m²

TBA: 68 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 93 64 m²

U.etg. Entré, hall m/trapp, soverom, kontor, bad, bod, teknisk rom, gang. U.etg. leilighet: Entré gang, soverom, bad, bod, stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 117 m²

Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom, bad.

2. etasje

BRA-i: 61 m²

TV-stue, soverom, soverom 2, bad.

TBA fordelt på etasje

Underetasje: 14 m² U.etg.

1. etasje: 48 m²

2. etasje: 6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² (garasje)

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² (stue)

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² (bod, bod 2)

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

I loftetasje er deler av gulvareal og boder (kott) ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Innvendig bod i underetasje er del med fjell fratrukket arealet.

Terrasseplattning underetasje på ca. 14 kvm, terrasse mot nord 1.etasje på ca. 30 kvm, veranda mot sør 1.etasje på ca. 18 kvm og veranda loftetasje på ca. 6 kvm er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder U. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,43 m. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,41 m til ca. 2,45 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 2,36 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Frittstående garasje og uthus:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1241.7 m²

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk). Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Takteking av enkeltkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe. Saltak konstruksjon over leilighet med Wtakstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med gangbane og utvendig tilgang. Isolert med løsull. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, lufteventil og utenpåliggende sprosser. Flere vinduer med markiser. Profilert ytterdør med 2-lags isolerglass til vaskerom og entré leilighet. To-fløyet profilert ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra soverom til veranda 1.etasje. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra ang til plattning underetasje, fra stue til veranda 1.etasje og fra soverom til veranda i loftetasje. Terrasseplattning mot sør med tilgang fra hage og gang i underetasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv. Veranda mot sør med tilgang fra soverom og stue i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv, glass rekkverk, manuell markise og uttrekkbar sjalusivegg. Terrasse mot nord/øst med tilgang fra hage og vaskerom i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv og glass rekkverk. Overbygget veranda mot sør med tilgang fra soverom i loftetasje, utført i trekonstruksjoner med spaltegulv og glass rekkverk. Drivhus i glass og aluminum med gulv av belegningsstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 30.09.2024 og avholdt av Henning Fagersand for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad i 2 et. renoveret Jan-Mars 2020. Membran og flislegging utført av flislegger Dag Støfring. Rørleggerarbeid utført av Aarstad og sønner. Resterende arbeid egeninnsats. Bad i u.et. renoveres Aug-Sept 2024. Membran og flislegging utført av Dag Støfring. El-arbeid utført av elektriker som vennetjeneste. El.materiell kjøpt av aut. forhandler. Rørleggerarbeid vil utføres av faglærte og kvittering på utført arbeid forevises når de kommer (da badet er under renovering). Resterende arbeid egeninnsats. Arbeid utført av Flislegger Dag Støfring.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Membran og flislegging utført av flislegger Dag Støfring.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. I mangel av andre steder anmerkes at blindkjeller/ kaldkjeller/ rom i u.et (vedrom) kan man se saltinnslag oppe ved grunnmur. Dette er ikke et "innerom" og har ikke noen betydning. Mur innvendig er upusset, utvendig slemmet mur. Lettklinkerblokker (fra BMC) står direkte på fjell og det er ikke drenert her men fylt på noe jordmasse til

plen som sikkert har forårsaket innsig gjennom årene. Har ingen konsekvens i dette rom.

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

Ja. Det er byttet 2-3 panelbord på undertak/ undergurt på sørvegg på enebolig gr. 1 takstein ytterste rad mot vindski ikke ligget korrekt, sannsynlig fra byggetid. 2-3 bord på undergurt er byttet av eier i 2024. Vanninnsig/ drypp fra enkelte værtypet er stoppet. Ingen konsekvens da det er yttertak og ikke isolert. I taksammenslutning mellom carport og bod/ uthus har det vært noe vanntilslutning da det ikke ble etablert gradrenneløsning før Sept. 2024 av AVB, Aurskog ventilasjon og blikk. Har vært slik siden ca. 2018 når carport ble løftet/hevet. Har ikke hatt noen konsekvens da veggene i disse bygningene ikke er isolert og dermed har godt med luftsirkulasjon men man kan se at det har kommet vann på noe treverk/ su-plate i bod. Ingen skade/ råte. I garasje har det kommet inn vann på gulv gjennom tiden. Sannsynlig gr. tett dreneringsutløp fra fremre venstre hjørne på dreneringsrør som går over veien. Det ble forsøkt gravd opp for noen år tilbake men man fant ikke feil da. Skråning på andre siden av veien er senere år fylt ut og sannsynlig har dette dreneringsutløpet blitt blokkert. Konsekvens av vann på gulv i garasje er krakelering/kuldeprengt dekke. Noe av dette er forsøkt dekket med flytstøp men selve "problemet" som fører til det er ikke varig løst.

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

Ja. Henv. til takstmannens rapport vedr. avvik på kneloft og undertaksplater hvor det er observert fuktskjolder og svertesopp på undertak og

takbjelker. På laminat på kjøkken er det liten svelleskade mot benk ved oppvaskmaskin og liten svelling mellom kjøkkenøy og komfyr. Årsak vannsøl.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fosser elektro hadde entreprisen på el-anlegg under byggingen i 2000-2001. I rom som er innredet i løpet av boperioden (etter byggeperioden og årene etter) som soverom i u.et. er el-arbeidet utført av elektriker som vennetjeneste. Alt el.materiell er kjøpt av aut. leverandør av utstyr. Spotlights i hall i u.et. inkludert. El-arbeid i bad i u. et er utført av elektriker som vennetjeneste. Strøm til uteboder/ fritidsbu er montert av elektriker som vennetjeneste. Montering av strøm og El-billader er utført av elektriker som vennetjeneste. Utelampe ved utkjørsel montert av eier ca. 2010. Arbeid utført av Fosser Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Montering av Eassee El-billader utført av elektriker som vennetjeneste.

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

Ja. Carport, fritidsbua og boder er oppført av eier. (snekkerarbeidet). Takstoler i uteboder er prefabrikkerte.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse mot Øst er bygget av eier. Eier har byttet 2-3 bord på undergurt/ takoverbygg på hus mot sør gr. En takstein på enden mot vindski har ligget dårlig og over tid slippet inn regnvann. Har ikke hatt noen konsekvens fordi det er utvendig takutspring uten isolering. Takstein er nå stabilisert og noen bord som var affisert er byttet. Alt tørt.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Leilighet er på ca. 60 m2 og er leid ut p.t. for kr. 10.000/ mnd. eks. strøm. Leiligheten er godkjent og ansøkt ved byggeår 2000-2001. Leiligheten har egen strømmåler.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Leiligheten er godkjent og ansøkt ved byggeår 2000-2001.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Det er varslet om utbyggelse av Blikrudåsen syd for eiendommen med 350-400 boliger. Det har vært på tale i mer enn 5 år tilbake. Det vil ikke ha noen konsekvens for trafikk etc. annet enn at brann- og redningsetaten skal bruke Øvre Damsloravei som en nødvei inn til nytt boligfelt. Det er vedtatt at det vil komme en elektronisk bom rett syd for nabo i sør.

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

Ja. Det er tinglyst veirett med Thor Amund Bliksrud ved byggeår. Dette som en del av søknaden ved byggegodkjenning. Det er fellesutgifter til måking/strøing av Øvre Damsloravei. Betaler andel av benyttet veilengde. Det er snakk om 800-2000/ år avhengig av hvor mye måking/ strøing som blir utført.

Display på oppvaskmaskin reagerer tidvis ikke på trykking. Dette er forklart grunnet fuktighet mellom glass og display. Må da stå og tørke. Maskinen er også byttet pumpe på ved ett par anledninger.

Komfyrtopp/ glass har sprukket i fremre høyre hjørne. Denne biten er limt på. Det har ikke hatt noen konsekvens for funksjon.

Bakre soverom bak kjøkken: Her er det stedvis svellet laminat pga. renning fra dampstrykejern.

Kjøkken: Laminatgulv har synlig svelling ved sokkellist ved oppvaskmaskin og svak svelling i en skjøt mellom komfyr og kjøkkenøy. Ingen betydning men i mangel av andre steder å informere nevnes følgende: Klebersteinsovn i u.et. etablert i 2013, da byttet ut mot tidl. støpejernsovn. Utført av ovnskroken ved Trond Berger, Ørje.(tidl. Bjørkelangen). Klebersteinsovn i 2.et. etablert i 2022, da byttet ut mot tidl. Jøtul peisovn. Klebersteinsovn er montert av eier/ det er en selvbyggerovn. Meldt ovnsbytte til til NRBR. Ovn i 3 et. er satt opp i 2020. Hull i pipe og innmuring av rørstuss i pipe utført av Leif Eklund, godkjent for det. Meldt til NRBR.

Ventilator til komfyr i leilighet byttet for noen år tilbake. Denne styres som normalt fra betjeningspanel på ventilator. Avsug fra bad/

vaskerom er på loft over leilighet, denne står fast på nivå 1 og må evt. justeres fra loft. Den er koblet med skjøteledning på loft i kontakt.

Det forekommer telehiv av belegningsstein foran carport og på siden av garasjen på vårparten. Går noe tilbake mot sommer.

Det er "klunkelyder" i avløpsrørene, spesielt kan man høre dette godt på badet i 2 et., men også fra andre våtrom/ kjøkken.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Familievennlig og meget velholdt.
- Godkjent utleieenhet i underetasjen.
- Flotte uteområder rundt huset.
- Parkmessig tomt med frukttrær.
- Utestue med peis og innlagt strøm.
- Tre herlige uteplasser mot sør.
- Vidstrakt utsikt over landskapet.
- Terrasse med drivhus på baksiden.
- Vannbåren gulvvarme i huset.
- Entreen har garderobeskap.
- Flott kjøkken med spise plass.
- Epoq-innredning fra 2018/19.
- Kjøkkenøy og god skap plass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Innbydende stue med nyere gulv.
- To klebersteinsovner.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Tre bad/wc, ett fornyet i 2020.
- Ett bad bad renoveret i 2024.
- Et vaskerom med egen utgang.
- Hele fem soverom i hoveddelen.
- Kontor benyttet som soverom i underetasje.
- Uthus, loft, bod og teknisk rom.

Planløsning

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom og to soverom.

Loftsetasje: Stue, bad og 2 soverom.

Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad, soverom, kontor benyttet som soverom, bod og teknisk rom.

Underetasje (utleieenhet): Entré, gang, soverom, bad, bod og stue/kjøkken.

Annet: Kaldt møneloft og kaldt kneloft. Utestue og uthus med 2 boder på tilsammen ca. 18 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning. Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegg under skråtak). Møneloft er et mindre kaldt rom med luke uten tilgang for inspeksjon av hele loftet kun inspisert rett over luke. Kneloft mot øst har tilgang med gulv rett innenfor luke der avtrekksmotor er plassert, kun inspisert fra gulv. Øvrige kneloft er det ikke tilgang til og følgelig ikke inspisert. Avtrekksmotor og kanaler er vurdert under "Ventilasjon". Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er fuktskjolder og svertesopp på undertak og takbjelker på kneloft, begrenset lufting mellom undertak og isolasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder på ca. 300/100 liter i teknisk rom for hoveddel og 200 liter bereder i vaskerom for leilighet. Beredere er datert 2001 og er tilkoblet med stikkontakt. Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannsberedere er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom og soverom 1.etasje. Leilighet har eget sikringsskap med måler i vaskerom. Løse ledninger skal festes eller fjernes av elektriker før salg iht. eier. Eier opplyser at Fosser Elektro var hovedinstallatør ved nybygg i 2001, det foreligger ikke dokumentasjon. Deler av el-anlegget er oppgradert, iht. eier. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget.

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

kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2001

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Eier opplyser at deler av anlegget er utført av elektriker som "vennetjeneste", uten dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Takteking av enkelkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Besiktiget fra tak og kneloft. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er

avvik: Undertak har skjolder etter observasjoner på kneloft og møneloft.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Dobbel BMC elementpipe med heldekkende beslag over tak med takstige og feieplattform. Vedovn i loftetasje og stue leilighet. Klebersteinsovn i hall underetasje og stue 1.etasje. Pipe og brannmur er forblendet med skifer elementer. Iht. NRBR er siste tilsyn utført 26.9.2024. Følgende avvik er beskrevet: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er montert taksikring på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres taksikring hele vegen fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Det må sendes en skriftlig tilbakemelding innen 10.11.2021, om hvordan og når avviket skal rettes. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten. Vurdering av avvik: Det er avvik: Se avvik fra NRBR og rapport. Kommentar fra selger: Avvik er svart ut og rettet. Lukket av NRBR.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Fliser på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Det er lokalt fall rundt sluk, øvrig gulv er relativt flatt. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Membran under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu er i våtsonen til dusj og badekar uten synlig fuksikring. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekk i flis over dør, fliser montert skjevt og det sitter igjen noen fliskryss i fuger.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk med klemt belegg under badekar.
Tettesjiktet består av belegg på gulv, ukjent tettesjikt bak veggfliser. et er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Våtrom > U.etasje - Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år. Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegningssett fra byggeår, stemplet "Byggetillatelse - 2000". Følgende endringer iht. tegning og bygget er registrert:

U.etasje: Bod i leilighet er i bruk som vaskerom, "Ikke utgravd" er delvis utgravd og i bruk som del av bad og bod, kontor er i bruk som soverom.

1.etasje: Ingen vesentlige endringer.
Loftetasje: Rom merket klær er i bruk som del av soverom.

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, datert 18.6.2003.

Garasje
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke forevist tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette bør undersøkes nærmere hos kommunen.

Hagestue
Det foreligger ikke tegninger.

Uthus
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegning, stemplet 2006.

Carport
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegning datert 2011. Høyde innkjøring er hevet noe, iht. eier.

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
2013. Utført som egeninnsats.
- Skiftet ut tidligere vedovn med klebersteinsovn i underetasje.

2017 Utført som egeninnsats.
- Nytt terrassegulv og glassrekkverk på terrasse i 1.etasje mot sør og veranda i loftetasje.

2018 Utført som egeninnsats.
- Nytt terrassegulv på terrasse i underetasje mot sør.
- Ny ventilator i leilighet.
- Ny kjøkkeninnredning (2018/19).

2020 Utført som egeninnsats.
- Renoverte vaskerom med nye baderomsplater og innredning.
- Skiftet gulv i stue.
- Nytt vindu i stue.
- Nye garderobeskap, vinduer og laminatgulv på master bedroom, loftetasje.
- Nytt laminat gulv på soverom i loftetasje.
- Nytt drivhus.
- Satt inn peisovn i loftetasje. Hulltaking av firma.

2020 Utført av firma/egeninnsats.
- Helrenoverte bad i 1.etasje.

2021 Utført som egeninnsats.
- Ny belegningsstein på gårdsplass.

2022 Utført som egeninnsats.
- Skiftet ut tidligere peis med klebersteinsovn i 1.etasje.

2023 Utført som egeninnsats.
- Innredet soverom med overflater og vinduer i underetasje mot sør/øst,
- Oppgradert terrasse bak huset.
- Nytt baderommøbel bad loftetasje.

2024 Utført som egeninnsats.
- Oppgradert teknisk rom med bl.a. pusset mur, utføring og lsiteer.

2024 Utført av firma/egeninnsats.
- Helrenoverte bad i underetasje.

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Forsikringselskap
Gjensidige, politenr 72645111.

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

Diverse
Følgende opplysninger er gitt i tilstandsrapporten: Iht. NRBR er siste tilsyn utført 26.09.2024. Følgende avvik er beskrevet: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er montert taksikring på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres taksikring hele vegen fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til

monteringsanvisningen. Det må sendes en skriftlig tilbakemelding innen 10.11.2021, om hvordan og når avviket skal rettes. Rapporten det henvises til er ikke fremlagt megler. Følgende er også opplyst i tilstandsrapporten: Eier opplyser at pipe og ildsted i hagestuen ikke er meldt til det lokale brannvesen. Ved etablering av ildsted må det søkes godkjenning til det lokale brannvesen.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Øvre Damsloravei 3, 1940 Bjørkelangen.

Energi

Oppvarming

Hoveddelen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i første etasje og underetasjen, supplert av elektriske varmekabler på loftsbadet, en peisovn fra 2020 i loftsetasjen, en klerbersteinsovn i hallen og en klebersteinsovn fra 2022 i stuen. Utleiedelen blir oppvarmet med elektrisk gulvvarme i entreen, i gangen og på badet. Stedvis panelovner er montert, og stuen har vedovn for ekstra varme.

Selger opplyser at det er små riss/sprekker i støpegodset på klebersteinsovnene. Dette er fremlagt for både leverandør og montør (Ovnskroken). I følge montør har det ingen praktisk betydning og støpegodset oppfører seg slik ved varme. Tilsyn fra feier har ikke anmerket avvik på dette.

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra begge kjøkken, alle badene og begge vaskerommene. Våtrommene er tilkoblet avtrekksmotor på kneloftet i hoveddelen og på

møneloftet over utleiedelen. I det tekniske rommet har hoveddelen en dobbelmantlet varmtvannsbereder på ca. 300/100 liter, og i utleiedelen er det en egen 200 liters bereder på vaskerommet. Boligen har sentralstøvsuger, hvor enheten er plassert i boden nede.

Deler av el-anlegget er oppgradert i senere år, og hoveddelen har to sikringsskap med automatsikringer montert i henholdsvis det tekniske rommet og på et av soverommene i første etasje. Utleiedelen har et eget sikringsskap med måler – installert på vaskerommet. Enkelte vinduer i huset ble byttet ut i 2013, 2019 og 2021. I 2024 er det tekniske rommet oppgradert med blant annet lister, pusset mur og utføring.

Energimerke

Oransje D.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 581 pr 2024.

Info kommunale avgifter

Ordinært renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr 2 pipeløp, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 8 136 pr 2024.

Formuesverdi pr 2022

Kr 1 738 776 (primær)
Kr 6 607 350 (sekundær)

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Selger opplyser at det betales for andel av benyttet veilengde av privat vei. Ca kr. 800-2000,- pr år avhengig av hvor mye måking/ strøing som blir utført.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 463 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:

3226/75/463:

09.03.2011 - Dokumentnr: 191401 - Festenummer gitt bruksnummer. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:3

09.03.2011 - Dokumentnr: 191401 - Overføring fra tidligere festenummer. Utgått festenr: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:3 Fnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1193776 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:463

01.01.2024 - Dokumentnr: 123838 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:463

08.04.2011 - Dokumentnr: 278185 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:3. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:192. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:498. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:1. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:2. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:3. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:503 . Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:525. Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2011 - Dokumentnr: 278185 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:3. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:192. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:498. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:1. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:2. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:500 Snr:3. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:503. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:75 Bnr:525. Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig med sokkelleilighet datert 18.06.2003. Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje og hagestue. Det foreligger tegninger for uthus og carport, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det foreligger tinglyst veirett til den private Øvre Damsloravei på gnr. 75 bnr. 3 samt rett til å ha liggende og vedlikeholde eksisterende vann og avløpsanlegg på gnr. 75 bnr. 3. Selger opplyser at det betales for andel av benyttet veilengde. Ca kr. 800-2000,- pr år avhengig av hvor mye måking/ strøing som blir utført.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. En liten del av tomta ligger innenfor reguleringsplan for Del av felt L4-L7 Nordbyjordet. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Følgende er opplyst fra selger:

Det er varslet om utbyggelse av Blikrudåsen syd for eiendommen med 350-400 boliger. Det har vært på tale i mer enn 5 år tilbake. Det vil ikke ha noen konsekvens for trafikk etc. annet enn at brann- og redningsetaten skal bruke Øvre Damsloravei som en nødvei inn til nytt boligfelt. Det er vedtatt at det vil komme en elektronisk bom rett syd for nabo i sør.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med to boenheter. Sokkelleiligheten er godkjent for utleie. Sokkelleiligheten har egen strømmåler og

avfallsdunker. Det foreligger leiekontrakt og det oppfordres til å kontakte selger for mer informasjon om denne. Leiekontrakten har 3 måneders gjensidig oppsigelse.

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.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 750 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
193 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

194 990 Omkostninger totalt
210 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
212 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 944 990 Totalpris. inkl. omkostninger
7 960 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
7 962 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 194 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjærgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

07.10.2024



**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**


Vedlegg


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Øvre Damsloravei 3, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 75, bnr. 463

Markedsverdi

7 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 13998-1362

Referansenummer: YO1703

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over tre plan med godkjent utleiedel.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Enebolig fremstår med i hovedsak svært liten bruksslitasje i forhold til alder og er meget godt vedlikeholdt. Det er registrert avvik på kneloft og undertaksplater, som må undersøkes nærmere om årsak og utbedring. Det bør gjennomføres en el-kontroll grunnet manglende dokumentasjon. Forøvrig er det kun forholdsvis mindre avvik som er registrert.

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

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk).

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Taktekkning av enkeltkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe.

Saltak konstruksjon over leilighet med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med gangbane og utvendig tilgang. Isolert med løssull.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, luftenventil og utenpåliggende sprosser. Flere vinduer med markiser.

Profilert ytterdør med 2-lags isolerglass til vaskerom og entré leilighet. To-fløyet profilert ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra soverom til veranda 1.etasje. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra gang til plattform underetasje, fra stue til veranda 1.etasje og fra soverom til veranda i loftetasje.

Terrasseplattning mot sør med tilgang fra hage og gang i underetasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv. Veranda mot sør med tilgang fra soverom og stue i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv, glass rekkverk, manuell markise og uttrekkbar sjalusivegg. Terrasse mot nord/øst med tilgang fra hage og vaskerom i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv og glass rekkverk. Overbygget veranda mot sør med tilgang fra soverom i loftetasje, utført i trekonstruksjoner med spaltegulv og glass rekkverk.

Drivhus i glass og aluminum med gulv av belegningsstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av flis, laminat og parkett. Vegger er i hovedsak av malte/tapetserte plater, MDF plater og malt trepanel. Himlinger er i hovedsak av MDF plater og malt trepanel med downlights i flere rom.

Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje av Leca lettbetongelementer, bjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje.

Underetasje med sokkelløsning er delvis under terreng med yttervegger av isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk) og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger. Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Bod i underetasje med fjell i dagen på deler av yttervegg, øvrige vegger av isolerte lettklinkerblokker, berg/jordgulv og synlig lettbetongdekke i himling.

Dobbel BMC elementpipe med heldekkende beslag over tak med takstige og feieplattform. Vedovn i loftetasje og stue leilighet. Klebersteinsovn i hall underetasje og stue 1.etasje. Pipe og brannmur er forblendet med skifer elementer.

Malt tretrapp med trinnmatter.

Profilerte formpressede innerdører og malte trefyllingsdører.

Garderobeskap og skyvedørgarderobe på flere soverom.

Teknisk rom i underetasje har belegg på gulv med sluk, pussede og malte murvegger, himling av synlig lettbetongelementer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje er under helreovering, der det på befaringsdagen var lagt membran og fliser på gulv med nedsenket dusjone. Fliser på gulv med nedsenket dusjone og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjone. Tettesjikt på gulv er smøremembran.

Renovert bad i 1.etasje fra 2020. Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv med nedsenket dusjone og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjone og ved badekar. Sanitærutstyr og innredning består av

heldekkende dobbel servant med skuffer under, speilskap, vegghengt toalett med skjult sisterner, frittstående badekar og dusjhjørne med hengslede glassdører og dusjgarnityr på vegg. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Vaskerom i 1.etasje fra byggeår med oppgraderinger. Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Fliser på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett i hjørne av rommet. Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate med plass til to vaskemaskiner og tørketrommel, samt høyskap. Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra vindusventil.

Bad loftetasje fra 2004. Fliser på vegger og trepanel i himling. Belegg på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med klemt belegg under badekar. Tettesjiktet består av belegg på gulv, ukjent tettesjikt bak veggfliser. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, innfelt speil, frittstående toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

Bad leilighet fra byggeår. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjone. Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjgarnityr på vegg. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

Vaskerom leilighet fra byggeår. Trepanel og pusset mur på vegger og malte plater i himling. Belegg på gulv med sokkel. Plastsluk med klemt belegg. Tettesjikt er belegg med sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr på rommet. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og veggventil for tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hoveddel. Epoq kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, kompositt e.l. belagt benkeplate med helstøpt vask- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn og kjøleskap. Kjøkkenbenk med skuffeseksjoner. Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr, kjøll/frys og kjøkkenøy med skap. Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system. Felles stoppekran i teknisk rom.

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke på åpent røranlegg i bod underetasje, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og luftespalte i vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksmotor på møneloft over leilighet og på kneloft for hoveddel.

Dobbelmantlet varmtvannsbereder på ca. 300/100 liter i teknisk rom for hoveddel og 200 liter bereder i vaskerom for leilighet.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod underetasje.

Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1.etasje. Fordelerstokk på teknisk rom og i vegg på soverom mot vaskerom 1.etasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom og soverom 1.etasje. Leilighet har eget sikringsskap med måler i vaskerom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Fuksikring og drenering fra byggeår.

Terreng er skrånet og fylt opp med platåer med delvis synlig fjell i dagen.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	397 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	335 m ²
Totalpris	7 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegningssett fra byggeår, stemplet "Byggetillatelse - 2000". Følgende endringer iht. tegning og bygget er registrert: U.etasje: Bod i leilighet er i bruk som vaskerom, "Ikke utgravd" er delvis utgravd og i bruk som del av bad og bod, kontor er i bruk som soverom. 1.etasje: Ingen vesentlige endringer. Loftetasje: Rom merket klær er i bruk som del av soverom.

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, datert 18.6.2003.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette bør undersøkes nærmere hos kommunen.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

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

Det foreligger tegning, stemplet 2006.

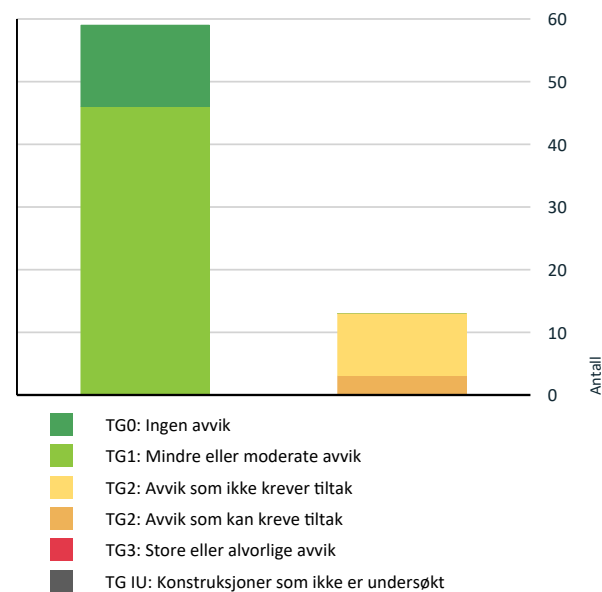
Carport

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

Det foreligger tegning datert 2011. Høyde innkjøring er hevet noe, iht. eier.

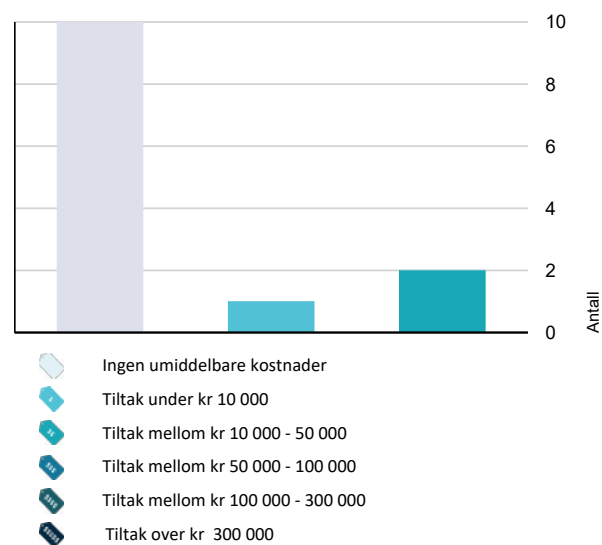
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U.etasje - Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2001

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse

Bolig med utleiedel.

Standard

Enebolig over tre plan med godkjent utleiedel.

Underetasje med overbygget hovedinngang til entre, hall/gang med trapp, nytt bad, bod, teknisk rom, to soverom og utgang til terrasseplattning mot sør.

I samme etasje er det leilighet med egen inngang til entre, gang, stue/kjøkken, et soverom, bad og vaskerom. Leiligheten blir oppvarmet med elektriske varmekabler i entre, gang og bad, samt vedfyring og panelovner.

1.etasje består av stue med utgang til veranda mot sør, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom med utgang til terrasse mot nord/øst. Loftetasjen består av stue, bad, bod og to soverom, der et har utgang til overbygget veranda mot sør.

Oppvarming med vannbåren varme i underetasje og 1.etasje, vedovner i alle etasjer og varmekabler i bad loftetasje. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Boligen er oppgradert og holder en høy standard.

Vedlikehold

Boligen er meget godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Utført som egeninnsats	Skiftet ut tidligere vedovn med klebersteinsovn i underetasje.
2017	Utført som egeninnsats	Nytt terrassegulv og glassrekkverk på terrasse i 1.etasje mot sør og veranda i loftetasje.
2018	Utført som egeninnsats	Nytt terrassegulv på terrasse i underetasje mot sør. Ny ventilator i leilighet. Ny kjøkkeninnredning (2018/19).
2020	Utført som egeninnsats	Renovert vaskerom med nye baderomsplater og innredning. Skiftet gulv i stue. Nytt vindu i stue. Nye garderobeskap, vinduer og laminatgulv på master bedroom, loftetasje. Nytt laminat gulv på soverom i loftetasje. Nytt drivhus. Satt inn peisovn i loftetasje. Hulltaking av firma.
2020	Utført av firma/egeninnsats	Helrenovert bad i 1.etasje.
2021	Utført som egeninnsats	Ny belegningsstein på gårdsplass.
2022	Utført som egeninnsats	Skiftet ut tidligere peis med klebersteinsovn i 1.etasje.
2023	Utført som egeninnsats	Innredet soverom med overflater og vinduer i underetasje mot sør/øst, Oppgradert terrasse bak huset. Nytt baderomsmøbel bad loftetasje.
2024	Utført som egeninnsats	Oppgradert teknisk rom med bl.a. pusset mur, utføring og lsiteer.
2024	Utført av firma/egeninnsats	Helrenovert bad i underetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av enkelkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.
Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak har skjolder etter observasjoner på kneloft og møneloft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Undertak er vurdert under "Takkonstruksjon/Loft".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takstein med undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feieplattform og heldekkende beslag på pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2023/24.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Møneloft er et mindre kaldt rom med luke uten tilgang for inspeksjon av hele loftet kun inspisert rett over luke.

Kneloft mot øst har tilgang med gulv rett innenfor luke der avtrekksmotor er plassert, kun inspisert fra gulv. Øvrige kneloft er det ikke tilgang til og følgelig ikke inspisert. Avtrekksmotor og kanaler er vurdert under "Ventilasjon".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fuktskjolder og svertesopp på undertak og takbjelker på kneloft, begrenset lufting mellom undertak og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder kan komme av kondens og manglende lufting eller varmluft lekkasje.

Det må etableres tilgang til alle kneloft og utføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjon for å avdekke årsak og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig tegn på kondens på kneloft. Bilde er av isolert skråtak.



Fuktmåling på kneloft viste ca. 13 %, som er normalt.

Tilstandsrapport



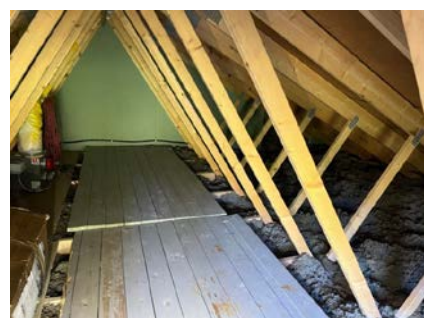
Bilde av møneloft rett over luke viste tydelige tegn på kondens.

Takkonstruksjon/Loft - leilighet

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak konstruksjon over leilighet med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med gangbane og utvendig tilgang. Isolert med løsul.

Avtrekksmotor og kanaler er vurdert under "Ventilasjon".



Møneloft over leilighet.

Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, lufteventil og utenpåliggende sprosser.

Flere vinduer med markiser.

Alder på glass er datert: 2000, 2013, 2019, 2021.

Sprosser har stedvis noe løs maling.

Dører

Profilert ytterdør med 2-lags isolerglass til vaskerom og entré leilighet. To-fløyet profilert ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra soverom til veranda 1. etasje.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra gang til plattning underetasje, fra stue til veranda 1. etasje og fra soverom til veranda i loftetasje.



Skade på tetningslist terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør med tilgang fra hage og gang i underetasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv.

Veranda mot sør med tilgang fra soverom og stue i 1. etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv, glass rekkverk, manuell markise og uttrekkbar sjalusivegg.

Terrasse mot nord/øst med tilgang fra hage og vaskerom i 1. etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv og glass rekkverk. Overbygget veranda mot sør med tilgang fra soverom i loftetasje, utført i trekonstruksjoner med spaltegulv og glass rekkverk.

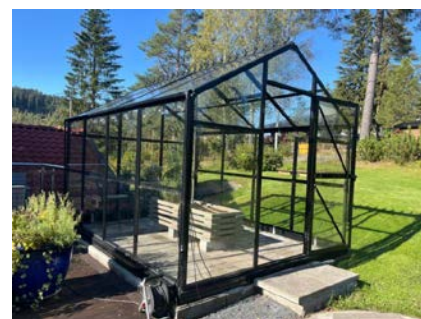
Drivhus

Drivhus i glass og aluminum.

Fundamentert med forskalingsblokker, ringmur, pukk og belegningsstein som gulv.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Drivhus.

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av flis, laminat og parkett.

Vegger er i hovedsak av malte/tapetserte plater, MDF plater og malt trepanel.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel med downlights i flere rom og MDF Panel i underetasje

Det er bom (hulrom under flis) og riss med løs fug i entre hovedinngang, parkett har noen bruksmerker og gulvlist på soverom underetasje er løs. Dette er vurdert som mindre avvik og helhetsinntrykket av overflater er liten bruksslitasje.

Overflater - leilighet

Gulvene er av fliser med gulvvarme og laminat.

Vegger og himling er av malt trepanel.

Det er observert en sprukket gulvflis i entre, vurdert til mindre avvik.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje av Leca lettbetongelementer, bjelkelag mellom 1. etasje og loftetasje.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Pipe og ildsted

Doublet BMC elementpipe med heldekkende beslag over tak med takstige og feieplattform.

Vedovn i loftetasje og stue leilighet.

Klebersteinsovn i hall underetasje og stue 1. etasje.

Pipe og brannmur er forblendet med skifer elementer.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 26.9.2024.

Følgende avvik er beskrevet:

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Det er montert taksikring på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert

og ikke forårsake skade på ditt tak, må det

monteres taksikring hele veien fra takets begynnelse og opp forbi

skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i

taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Det må sendes en skriftlig tilbakemelding innen 10.11.2021, om hvordan og når avviket skal rettes.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik fra NRBR og rapport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se avvik fra NRBR og rapport.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Underetasje med sokkelløsning er delvis under terreng med yttervegger av isolerte BMC lettlinkerblokker (Isoblokk) og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger.

Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Bod har åpent fjell i dagen, vurdert under eget punkt.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg på vaskerom i leilighet mot terreng, fuktmåling i trevirke viste 9 %, som er normalt. Det er ikke observert øvrige tegn på fukt.

Eier har nylig skiftet veggplater på soverom sør/øst.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.



Fuktmåling på yttervegg vaskerom, uten avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med trinnmatter.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og malte trefyllingsdører. Enkelte dører tar noe i terskel eller karm, vurdert til mindre avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og skyvedørgarderobe på flere soverom.

TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom i underetasje har belegg på gulv med sluk, pussede og malte murvegger, himling av synlig lettbetongelementer.

TG 1 Bod underetasje.

Bod i underetasje med fjell i dagen på deler av yttervegg, øvrige vegger av isolerte BMC lettlinkerblokker, berg/jordgulv og synlig Leca lettbetongdekke i himling.

Det er noe synlig saltutslag på lettlinkerblokker, som er tegn på fukt. Det må påregnes noe fukt ved fjell i dagen uten at dette ses på som unormalt, men bør følges med på.



Bod med fjell i dagen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår med oppgraderinger, innvendig og utvendig tilgang. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Vaskerom 1. etasje.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Hjørnelist på baderomsplate er løs er par steder og bør festes.

Baderomsplater fra 2020, iht. eier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Det er lokalt fall rundt sluk, øvrig gulv er relativt flatt. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje når gulvet er relativt flatt og det anbefales tetting eller forhøyning mot terskel, eventuelt montering av lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lasermåling viste lite fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i hjørne av rommet. Membran under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate med plass til to vaskemaskiner og tørketrommel, samt høyskap. Innredning fra 2020, iht. eier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra vindusventil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Der er ikke nødvendig med hulltaking da det er luke på tilstøtende rom som det kan foretas fuktmåling fra. Fuktmåling i vegg mot vaskerom viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Renovert bad i 1. etasje fra 2020.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger dokumentasjon på badet, iht. eier.
Firma har lagt membran og fliser, rørleggerarbeid fra firma, elektro fra firma, øvrig som egeninnsats, iht. eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er i våtsonen til dusj og badekar uten synlig fuksikring.
Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing med glassvegger og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og fall til sluk på øvrig gulv.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone og ved badekar.
Tettesjikt/membran utført av firma med dokumentasjon, iht. eier.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffer under, speilskap, vegghengt toalett med skjult systerne, frittstående badekar og dusjhjørne med hengslede glassdører og dusjgarnityr på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtzone til servanter.
Fuktmåling i trevirke viste ca. 10 %, som er normalt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje fra 2004.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i flis over dør, fliser montert skjevt og det sitter igjen noen fliskryss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flis over dør.



Skjev flislegging i forhold til dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme.

Det er fall mot sluk, ca. 1:100.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

I tillegg er oppkant mot terskel på ca. 30 mm.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under badekar.

Tettesjiktet består av belegg på gulv, ukjent tettesjikt bak veggfliser.
Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

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

Smørmembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk på bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, innfelt speil, frittstående toalett og badekar. Servant med skap fra 2023, iht. eier.

LOFTETASJE > BAD

TO 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

LOFTETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone til badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

U.ETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje er under helrenovering, der det på befaringdagen var lagt membran og fliser på gulv med nedsenket dusjone. Det er synlig smøremembran i dusjsone med slukmansjett. Det foreligger bilder og dokumentasjon av badet. Firma har lagt membran og fliser, rørleggerarbeid fra firma, elektro fra firma, øvrig som egeninnsats, iht. eier.

Vurdering er slik det fremsto på befaringen og opplysninger fra eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Nedsenket dusjsone med smøremembran på bad underetasje.

U.ETASJE > BAD

TO 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt himling. Ikke montert på befaringdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

TO 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme. Ikke lagt fliser i dusjsone på befaringdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Tettesjikt på gulv er smøremembran.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk med mansjett i dusjsone.

U.ETASJE > BAD

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Iht. eier skal det monteres servant, vegghegt toalett og dusjhjørne, som skal ferdigstilles før salg. Vurdering på bakgrunn av opplysninger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

TO 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Ikke montert på befaringdagen.

U.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke relevant da badet er under renovering har åpent bindingsverk på murvegger av lettklinkerblokker. Det er ikke tegn til unormale forhold.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet fra byggeår. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone med et mindre flatt parti, i underkant av 1:100 på øvrig gulv. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det støpt oppkant mot dør på ca. 40 mm.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år. Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i dusjone leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjgarnityr på vegg.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vaskerom mot område med toalett, det kunne ikke tas hull mot våtsone for dusj og servant grunnet murvegg. Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerom leilighet fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Vaskerom leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Trepanel og pusset mur på vegger og malte plater i himling.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Overflater Gulv

Belegg på gulv med sokkel.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Belegget har sluppet noe fra underlag og murvegg, vurdert til mindre avvik.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.
Tettesjikt er belegg med sokkel.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr på rommet.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

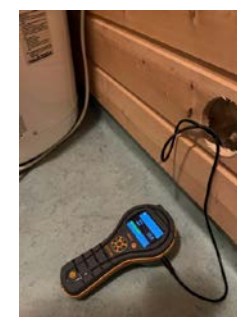
Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og veggventil for tilluft.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking inne på vaskerommet i tørr veggssone. Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, kompositt e.l. belagt benkeplate med helstøpt vask- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn og kjøleskap.
Kjøkkenbenk med skuffeseksjoner.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Innredninger fra 2018/19, iht. eier.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Normal bruksslitasje med noen skjæremerker i benkeplate på kjøkkenbenk.

Mindre svelling på gulvlaminat et par steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

U.ETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/frys og kjøkkenøy med skap.

Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

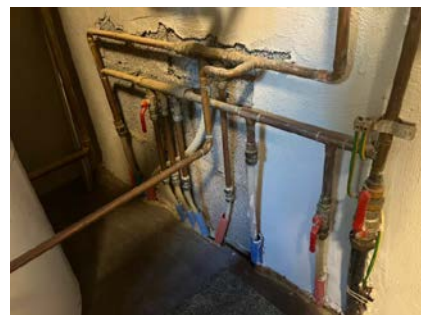
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Felles stoppekran i teknisk rom.



Vannrør og stoppekran på teknisk rom.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke på åpent røranlegg i bod underetasje, avløpslufting over tak.



Åpent røranlegg i bod underetasje.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og luftespalte i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksmotor på møneloft over leilighet og på kneloft for hoveddel.

Det er enkelte fuktskjolder ved avtrekksmotorer uten at det ble registrert fukt på befaringdagen, motorer og kanaler må etterses med jevne mellomrom.



Avtrekksmotor for leilighet på møneloft over leilighet.



Avtrekksmotor for hoveddel på kneloft.

! TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet varmtvannsbereider på ca. 300/100 liter i teknisk rom for hoveddel og 200 liter bereder i vaskerom for leilighet.
Beredere er datert 2001 og er tilkoblet med stikkontakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereidere er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider hoveddel.



Varmtvannsbereider leilighet.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod underetasje.
Av og på bryter er defekt.

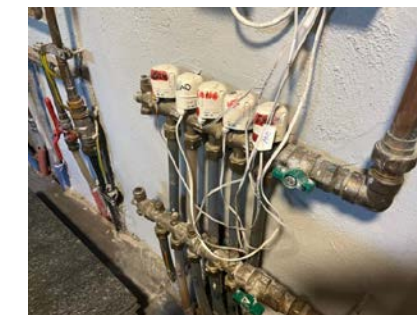


Sentralstøvsuger.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1.etasje.
Fordelerstokk på teknisk rom og i vegg på soverom mot vaskerom 1.etasje.

Byggteknisk forskrift stiller ikke direkte krav til vannbåren varme skal ha vanntette fordelerskap med overløp til sluk eller våtrom, så lenge fordeling er plassert høyere enn gulvvarmerørene.



Fordelerstokk i teknisk rom.



Fordelerstokk i soverom 1.etasje.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom og soverom 1.etasje.

Leilighet har eget sikringskap med måler i vaskerom.

Løse ledninger skal festes eller fjernes av elektriker før salg iht. eier.

Eier opplyser at Fosser Elektro var hovedinstallatør ved nybygg i 2001, det foreligger ikke dokumentasjon.

Deler av el-anlegget er oppgradert, iht. eier.

Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at deler av anlegget er utført av elektriker som "vennetjeneste", uten dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap med måler i teknisk rom underetasje.



El-skap i soverom 1.etasje.

Tilstandsrapport



El-skap med måler i vaskerom leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling, iht. eier.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksikring og drenering fra byggeår, iht. eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte lettklinkerblokker (Isoblokk) fra BMC.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er skrånet og fylt opp med platåer med delvis synlig fjell i dagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Dobbelgarasje med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning og pusset BMC lettklinkerblokker, saltak i trekonstruksjon med utvendig tilgang til møneloft, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag i metall. Snøsikring mot bolig. Innvendige trevegger er isolerte og kledd med malte finerplater (OSB), himling mot møneloft er delvis isolert og kledd med malte finerplater. Leddport med elektrisk åpner. El-bil lader. Dør og vindu. Normal standard.

Vedlikehold

Garasjen har et normalt godt vedlikehold. Eier opplyser at det har forekommet noe innsig av vann fra terreng bak garasje. Det er sprekker og riss i plate, som i hovedsak er utbedret.

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2010

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Hagestue med innlagt strøm. Bygningen er fundamentert på søylesko og bjelkelag, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon med høy himling, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall. Belegningsstein ved inngang og på en side. Innvendig gulv av terrassebord dekket med laminatgulv, innvendig vegger og himling av malt finer. Elementpipe med åpen peis og malt mur. Tredør og koblede vinduer.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand. Eier opplyser at pipe og ildsted ikke er meldt til det lokale brannvesen. Ved etablering av ildsted må det søkes godkjenning til det lokale brannvesen.

Uthus



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

2009

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Uthus med to boder og innlagt strøm. Sammenkoblet med carport, der blikkenslager nylig har utbedret tak sammenkobling med beslag og bly. Bygningen er fundamentert på ringmur og bjelkelag, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag i metall. Belegningsstein ved inngang. Innvendig tregulv, uisolerte vegger og åpen himling. Tredører og vinduer.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand.

Carport



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2011

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Carport med gruset gulv, vegger med tresøyler og spaltekledning, saltak konstruksjon tekket med enkelkrummet betongtakstein. Eier opplyser at carport er hevet for plass til høy bil, som f.eks. bobil.

Carporten er ikke måleverdig, da den har åpne vegger og er ikke tatt med under arealoversikten. Gulvarealet er ca. 22 m².

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p>335 m²/335 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> 2 Entré, Hall m/trapp, 7 Soverom, 4 Bad, Bod, Teknisk rom, 2 Gang, 2 Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Kjøkken, TV-stue</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Hagestue, Uthus, Carport</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 62 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 7 750 000</p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 11 850 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 7 750 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 7 750 000</p>

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:
Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m ² 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000		5 720 000	24 444
2 Furuveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 320 m ² 2006 6 sov	13-01-2020	7 590 000	7 450 000		7 450 000	23 281
3 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m ² 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	5 500 000		5 500 000	21 073
4 Dalhaugveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 237 m ² 1984 4 sov	27-12-2020	4 990 000	4 990 000		4 990 000	21 055
5 Dalhaugveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 249 m ² 1983 4 sov	22-07-2020	4 460 000	4 400 000		4 400 000	17 671
6 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m ² 1982 4 sov	01-09-2020	4 700 000	4 350 000		4 350 000	16 667

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 42 717

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 42 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 11 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 300 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 10 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 40 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 360 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 150 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

Sum teknisk verdi - Hagestue Kr. 140 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 170 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 160 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Carport Kr.

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 10 660 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

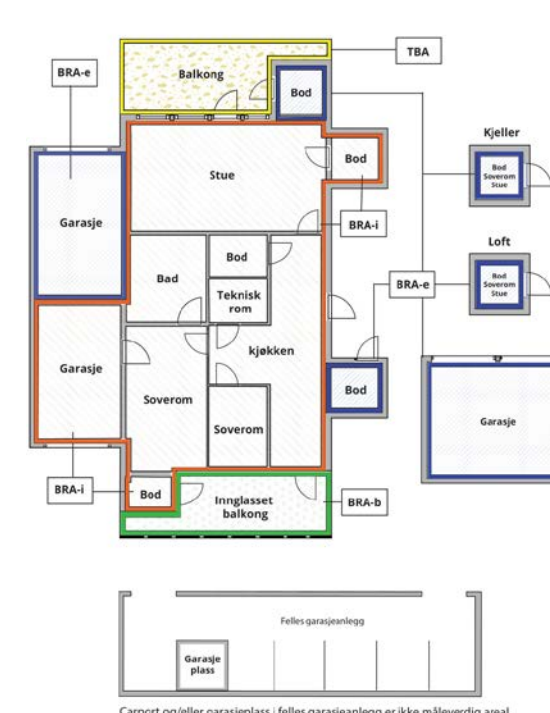
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etasje	93			93	14		93
U.etasje - Leilighet	64			64			64
1.Etasje	117			117	48		117
Loftetasje	61			61	6	18	79
SUM	335				68	18	353
SUM BRA	335						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Entré , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Teknisk rom , Gang		
U.etasje - Leilighet	Entré , Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad		
Loftetasje	TV-stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal og boder (kott) ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Innvendig bod i underetasje er del med fjell fratrukket arealet.

Terrasseplattning underetasje på ca. 14 m², terrasse mot nord 1.etasje på ca. 30 m², veranda mot sør 1.etasje på ca. 18 m² og veranda loftetasje på ca. 6 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder U. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,43 m.
Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,41 m til ca. 2,45 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 2,36 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegningssett fra byggeår, stemplet "Byggetillatelse - 2000".

Følgende endringer iht. tegning og bygget er registrert:

U.etasje: Bod i leilighet er i bruk som vaskerom, "Ikke utgravd" er delvis utgravd og i bruk som del av bad og bod, kontor er i bruk som soverom.

1.etasje: Ingen vesentlige endringer.

Loftetasje: Rom merket klær er i bruk som del av soverom.

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, datert 18.6.2003.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Dette bør undersøkes nærmere hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning, stemplet 2006.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning datert 2011.

Høyde innkjøring er hevet noe, iht. eier.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	317	18
Garasje	0	31
Hagestue	13	0
Uthus	0	18
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig S-rom er innvendig bod og teknisk rom i underetasje.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Hagestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Per-Johnny Kohlstrunk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	463		0	1242 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Øvre Damsloravei 3, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Kohlstrunk, Per-Johnny 1/2
Heggelund, Tone Merete 1/2

Kommentar

Iht. matrikkelrapport har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i øvre del av boligfeltet Einerhaugen øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert.
Avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse.
Iht. A-H kommune kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 1.242 m² i et skrånet terreng med oppfylte nivåer, tomta er omfattende opparbeidet med bl.a. belegningsstein, kantstein, plen, frukttrær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er vedtatt reguleringsplan for Bliksrudåsen boligområde (nordlig retning i forhold til eiendommen). Dette feltet skal ha innkjøring via rundkjøring ved Maxbo. Det er mottatt nabovarsel om dette fordi Nedre Romerike brann- og redningsvesen har bedt om alternativ vei for utrykning inn på dette feltet. I den forbindelse har vi hatt dialog med kommunen (sammen med nabo Nina Hammer) om at det skal settes opp en bom ovenfor Øvre Damsloravei 5 og at denne kun skal kunne åpnes av brannvesen. Dette foreligger det vedtak på i kommunen.

Leilighet

Eiendommen har egen leilighet i underetasje, godkjent i forbindelse med bygging av huset. Leiligheten har en egen strømmåler og det betales kommunale avgifter for denne delen. Leilighet har således egne avfallsdunker.
Det foreligger leiekontrakt på leiligheten, kontakt eier for nærmere opplysninger.
Iht. eier.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 738 776	2022	Iht. skatteetaten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Oppdragsbekreftelse	06.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	27.09.2024	Sit.kart, planopplysninger, kommunale gebyrer, matrikkelrapport	Gjennomgått	13	Nei
Tegninger	17.09.2024	Tegningssett bolig, stemplet 2000. Tegning carport, stemplet 2011. Tegning uthus, stemplet 2006.	Gjennomgått	12	Nei
Tidligere salgsdokumenter	19.09.2024	FINN annonse og prospekt fra 2019.	Gjennomgått	39	Nei
Feie- og brannvesen	26.09.2024	Tilsynsrapport NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	18.06.2003	Ferdigattest bolig med sokkelleilighet.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1703>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240206	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Merete Heggelund	Per-Johnny Kohlstrunk
Gateadresse	
Øvre Damsloravei 3	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	72645111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TMH, PK

Document reference: 1107240206

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst veirett med Thor Amund Bliksrud ved byggeår. Dette som en del av søknaden ved byggegodkjenning. Det er fellesutgifter til måking/ strøing av Øvre Damsloravei. Betaler andel av benyttet veilengde. Det er snakk om 800-2000/ år avhengig av hvor mye måking/ strøing som blir utført.

Document reference: 1107240206

Tilleggs kommentar

Display på oppvaskmaskin reagerer tidvis ikke på trykking. Dette er forklart grunnet fuktighet mellom glass og display. Må da stå og tørke. Maskinen er også byttet pumpe på ved ett par anledninger. Komfyrtopp/ glass har sprukket i fremre høyre hjørne. Denne biten er limt på. Det har ikke hatt noen konsekvens for funksjon. Bakre soverom bak kjøkken: Her er det stedvis svellet laminat pga. renning fra dampstrykejern. Kjøkken: Laminatgulv har synlig svelling ved sokkellist ved oppvaskmaskin og svak svelling i en skjøt mellom komfyr og kjøkkenøy. Ingen betydning men i mangel av andre steder å informere nevnes følgende: Klebersteinsovn i u.et. etablert i 2013, da byttet ut mot tidl. støpejernsovn. Utført av ovnskroken ved Trond Berger, Ørje.(tidl. Bjørkelangen). Klebersteinsovn i 2.et. etablert i 2022, da byttet ut mot tidl. Jøtul peisovn. Klebersteinsovn er montert av eier/ det er en selvbyggerovn. Meldt ovnsbytte til til NRBR. Ovn i 3 et. er satt opp i 2020. Hull i pipe og innmuring av rørstuss i pipe utført av Leif Eklund, godkjent for det. Meldt til NRBR. Ventilator til komfyr i leilighet byttet for noen år tilbake. Denne styres som normalt fra betjeningspanel på ventilator. Avsug fra bad/ vaskerom er på loft over leilighet, denne står fast på nivå 1 og må evt. justeres fra loft. Den er koblet med skjøteledning på loft i kontakt. Det forekommer telehiv av belegningsstein foran carport og på siden av garasjen på vårparten. Går noe tilbake mot sommer. Det er "klunkelyder" i avløpsrørene, spesielt kan man høre dette godt på badet i 2 et., men også fra andre våtrom/ kjøkken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Merete Heggelund	d912ded148dbe777ffb2bac9 1ed411a315a32742	26.09.2024 07:20:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

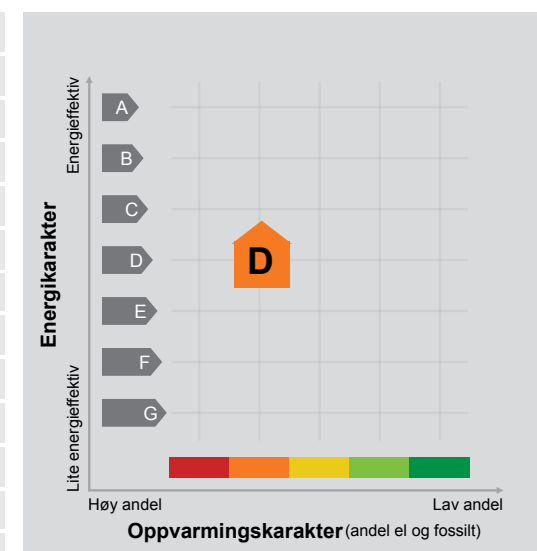
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Johnny Kohlstrunk	ad51c2e7ee6c17fc52002dd7 e1b10d6230029803	26.09.2024 07:16:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240206

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



Adresse	Øvre Damsloravei 3
Postnummer	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15297948
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25858
Dato	17.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk 16 473 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 173 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	385
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Aurskog-Høland kommune

Teknisk etat

Tone M. Heggelund
Per-Johnny Kohlstrunk
Øvre Damsloravei 3

1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: MB/-006847/03

Arkivnr.: GA 75/3/5

Deres ref.:

Dato: 18.06.2003

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 25.04.00.

Gjelder: Nybygg enebolig med sokkelleilighet.

Byggested: Øvre Damsloravei 3, gnr. 75 bnr. 3 fnr. 5

Tiltakshaver: Tone M. Heggelund/Per-Johnny Kohlstrunk

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Kristiansen
forvaltningsleder

Marianne Bekkerhus
saksbehandler

Kopi:

Byggassistenten AS, Kragtorp, 1970 HEMNES

Byggmester Jan-Inge Nadden, Fjellvn., 1940 BJØRKELANGEN

Heggedal og Fagermoen, , 1954 SETSKOG

Aarstad & sønner as, , 1940 BJØRKELANGEN

Adresse

Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon

63 85 25 00

Telefax

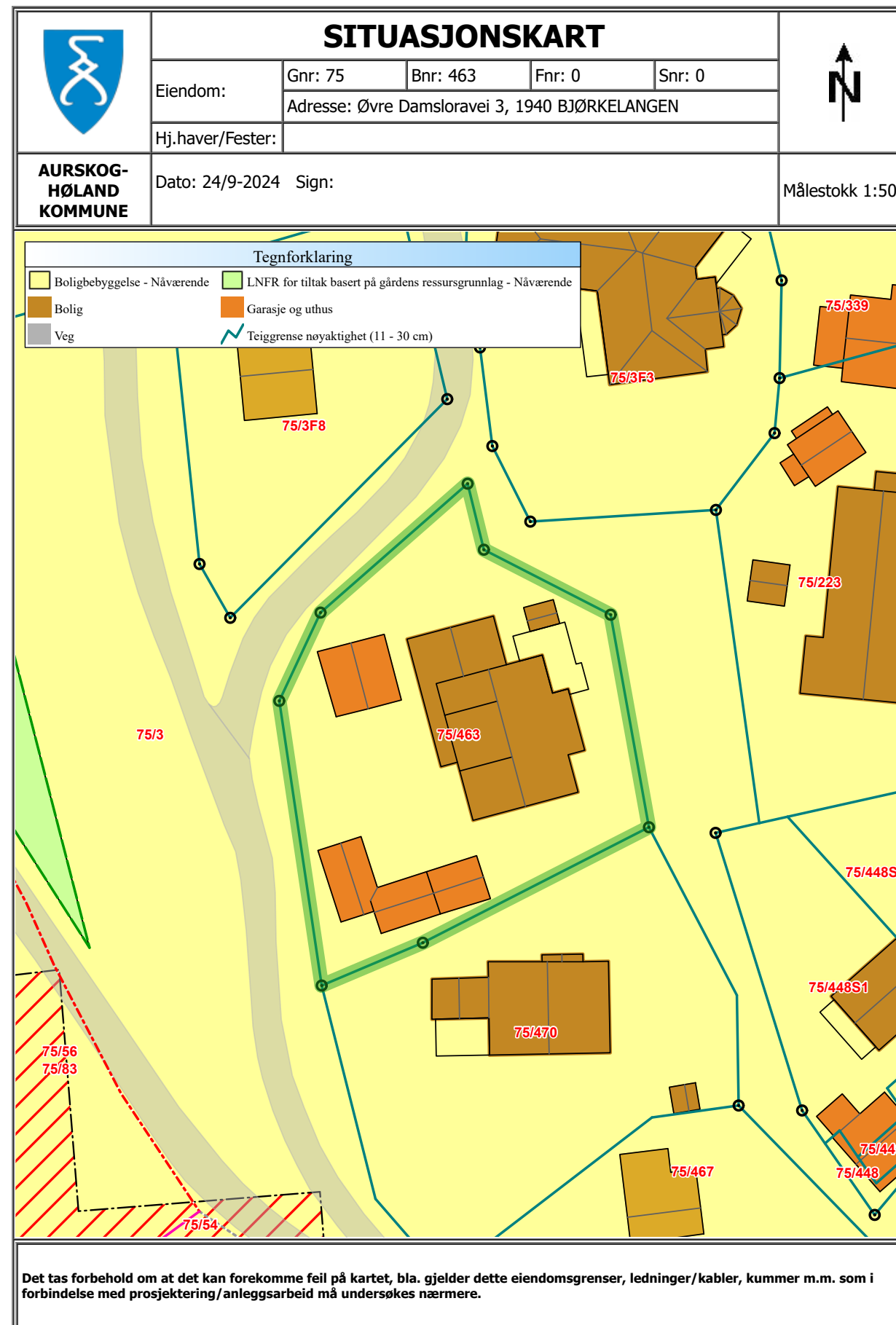
63 85 27 02

E-post

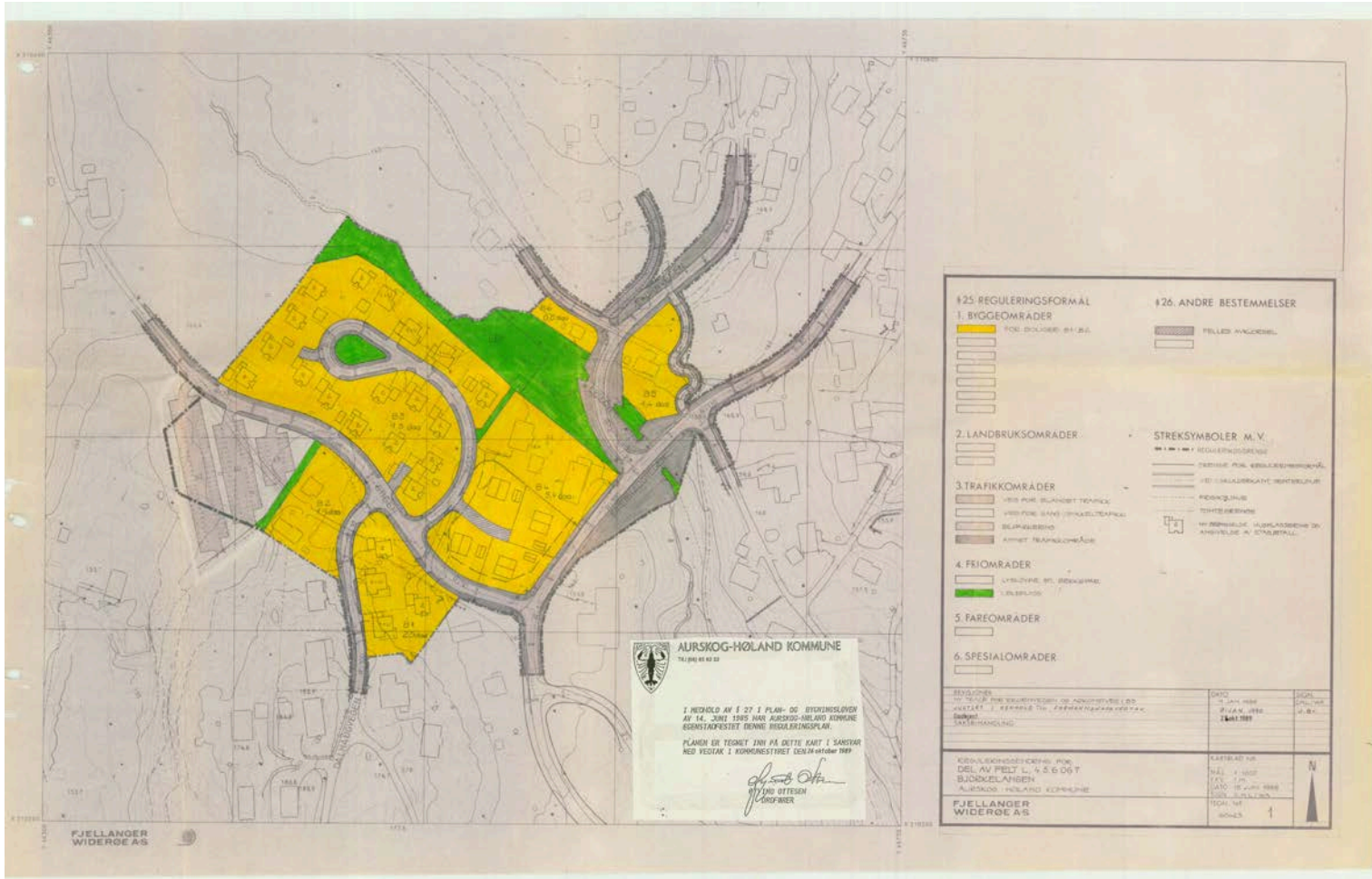
teknisk@aurskog-
holand.kommune.no

Foretaksnr

00948164256



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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FELT L. 4, 5, 6, OG 7 (NORDBYFELTET) BJØRKELANGEN

Vedtekene er tilpasset etter at kommunestyre godkjente en mindre omregulering av feltet den 18. august 1994, sak nr. 83/94. Utkast til plankartet utarbeidet 9. januar 1989.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Områdene reguleres for disse formålene.

- BYGGEOMRÅDER**
 - for boliger og garasjer
- TRAFIKKOMRÅDER**
 - 1. bilparkering
 - 2. annet trafikkrånde
- FRIOMRÅDER**
 - 1. lysløype, sti, bekkeløp
 - 2. felles avkjørsler

1. BYGGEOMRÅDER

Områder for bolig- og garasjebebyggelse

eksisterende bebyggelse innenfor reguleringsgrensen inngår i planen. Tomter for ny bebyggelse, i alt 22, skal anordnes slik planen viser. Tomtene skal bygges med tilstøtende småhus i 1 eller 2 etasjer med kjeller eller underetasje.

Tillatt bebyggelse (BYA) inklusive garasje/uthus skal ikke overstige 0,35 av tomtes arealet.

Garasje tilpasset bolig kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på inntil 50 m².

Husene skal ha mest mulig kompakt planform, egnet for tett bebyggelse. Vegg i eller inntil 2 m fra nabogrense skal være uten vindusprøinger.

Hovedmateriale i bebyggelsen skal være tre.

Husene skal ha parallele (bakstein) saltak med en takvinkel som ligger i intervallet 27 - 45°

Eventuelle gjerdar kan ikke oppføres før kommunen har godkjert høyde, materialebruk og utførelse. For øvrig bør gjerdar unnngås og i størst mulig grad erstattes av levende hegn.

Byggetilfølgelser skal inneholde fyllestgjørende opplysninger og byggeprosjektets forhold til reguleringsplan og -bestemmelser, således skal eksempelvis garasje/uthus være angitt på situasjonsplanen, selv om det ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset.

Ved behandling av byggetilfølgelser skal kommunen for øvrig ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling med tilpassning til nabobebyggelsen slik at bygninger i samme byggefukt eller gruppe til enhver tid har en harmonisk utforming.

2. TRAFIKKOMRÅDER

1. Bilparkering

På dette området skal det anlegges bilparkering for alpinanlegget vest for reguleringsområdet. Kommunen gir nærmere bestemmelser om rekkefølge og omfang i utbyggingen av disse plassene.

2. Annen trafikkrånde

Disse områdene, grafert, snøplog, tryllings- og skjøringstull m.v. skal gis en tilende utforming og behandles parkmessig i den utstrækning kommunen finner det nødvendig av hensyn til et estetisk tilfredsstillende totalbilde.

3. FRIOMRÅDER

1. Lysløype, sti, bekkeløp

Eksisterende lysløype skal opprettholdes.

Langs sydøstre begrensnng av parkeringsplassen skal det opprettholdes/etableres gangstiforbindelse mellom veien til Stigen, parkeringsrekkene og alpinanlegget.

Bekkeløpet skal behandles sånånsomt under utbyggingen av området. I størst mulig grad skal nåværende vegetasjon opprettholdes.

2. Felles avkjørsler

Disse områdene skal opparbeides og innredet med sandkasser, lekeapparat m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

4. FELLESONRÅDER

1. Felles avkjørsler

I disse områdene skal det opparbeides felles avkjørsler for de eiendommene som søker til dem.

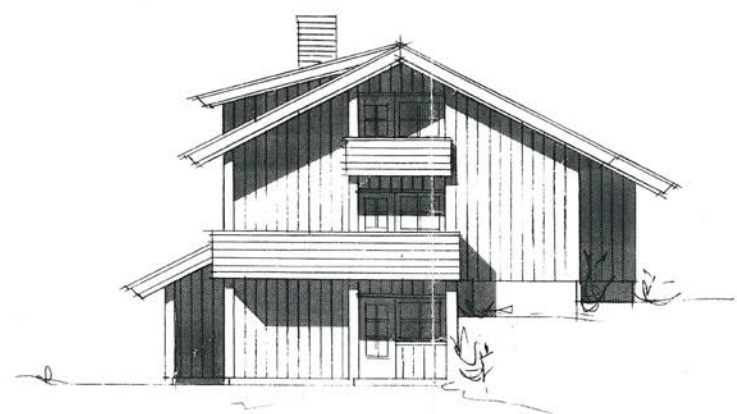
5. FELLESBESTEMMELSER

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder i tillegg til plan- og bygningslov og byggeforskrifter samt de alminnelige byggningsvedtekter for Aurskog-Holand kommune.

2. Innenfor rammen av plan- og bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter kan kommunen gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når det finnes særlige grunner taler for det.

3. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er endelig vedtatt/vedtatt, kan det ikke inngås private rettslige avtaler som er i strid med planen og reguleringsbestemmelsene.

D1

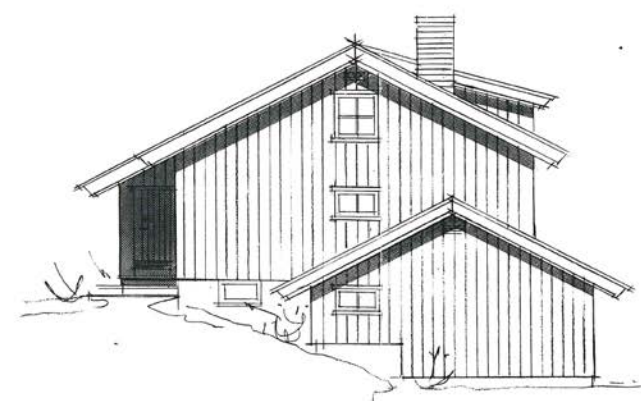


NOT SYD

BYGGETILL NR.
87-2000



D2



NOT NORD

BYGGETILL NR.
87-2000



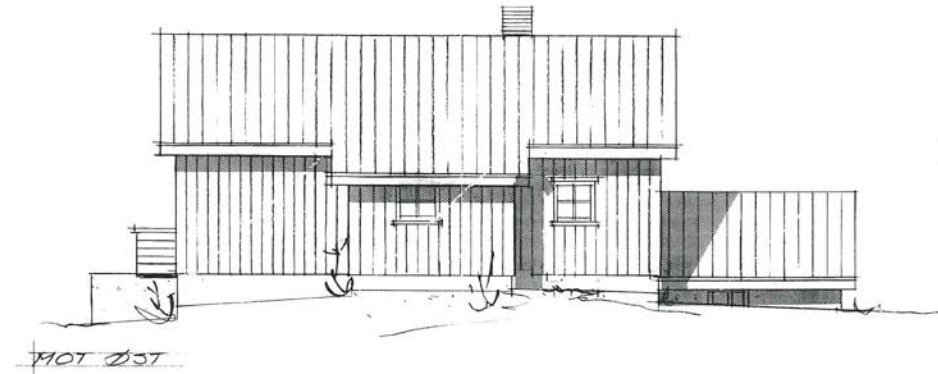
D3



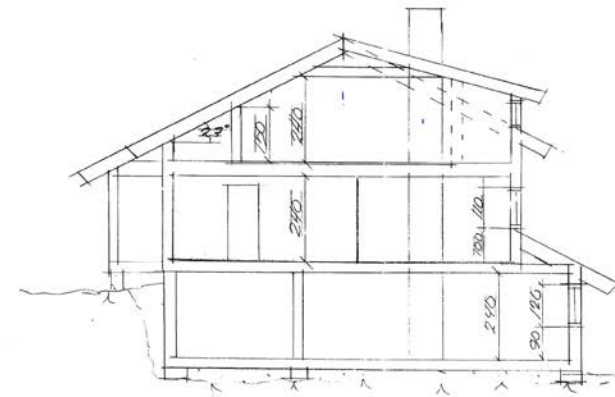
MOT VEST

BYGGETILL. NR.
-87-2000

D4



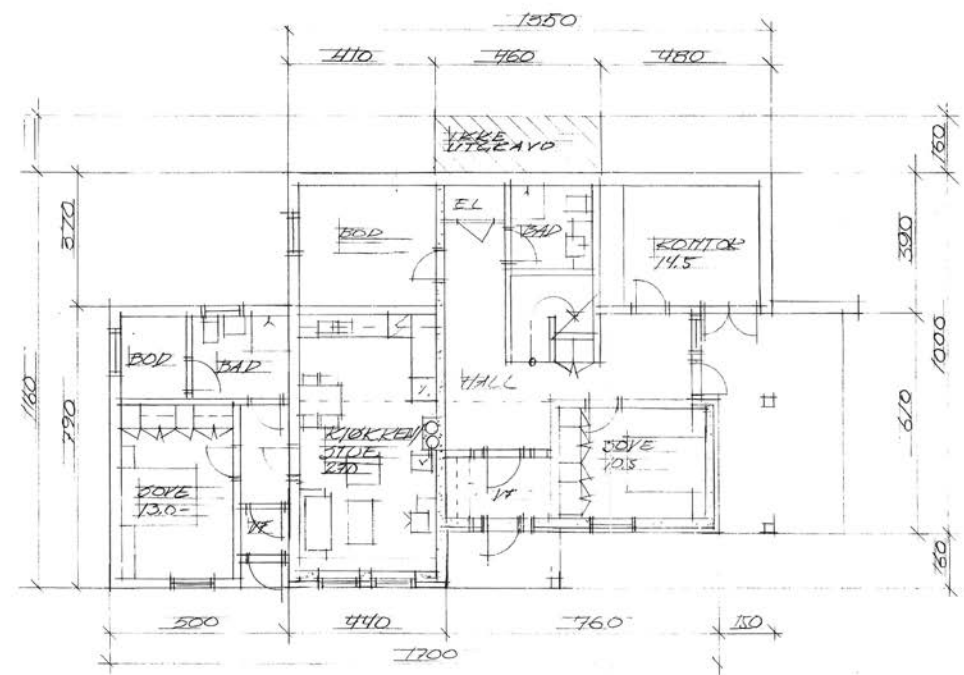
MOT ØST



SNITT

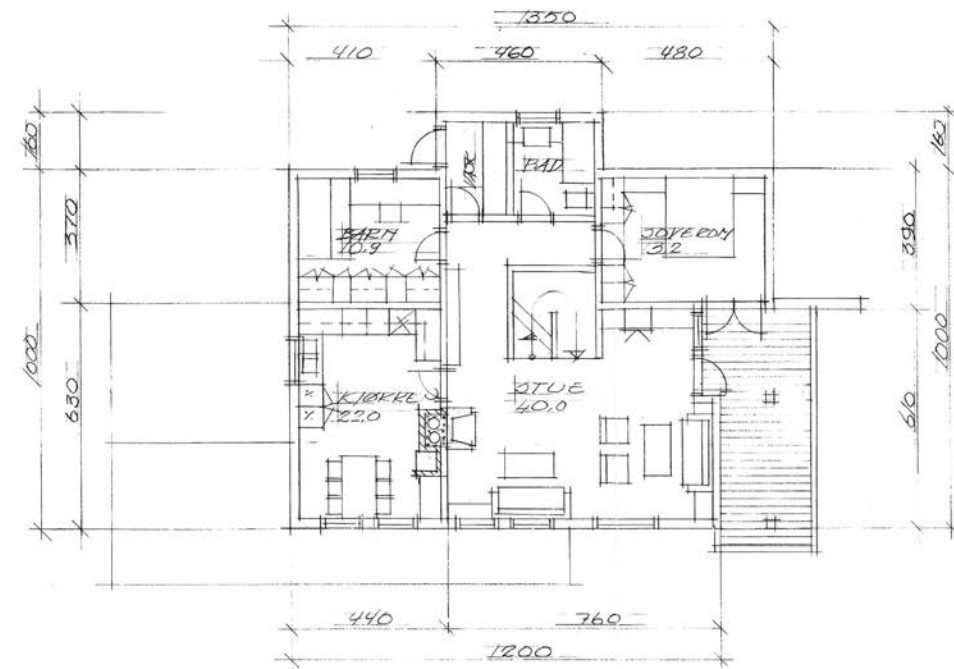
BYGGETILL. NR.
-87-2000

D5

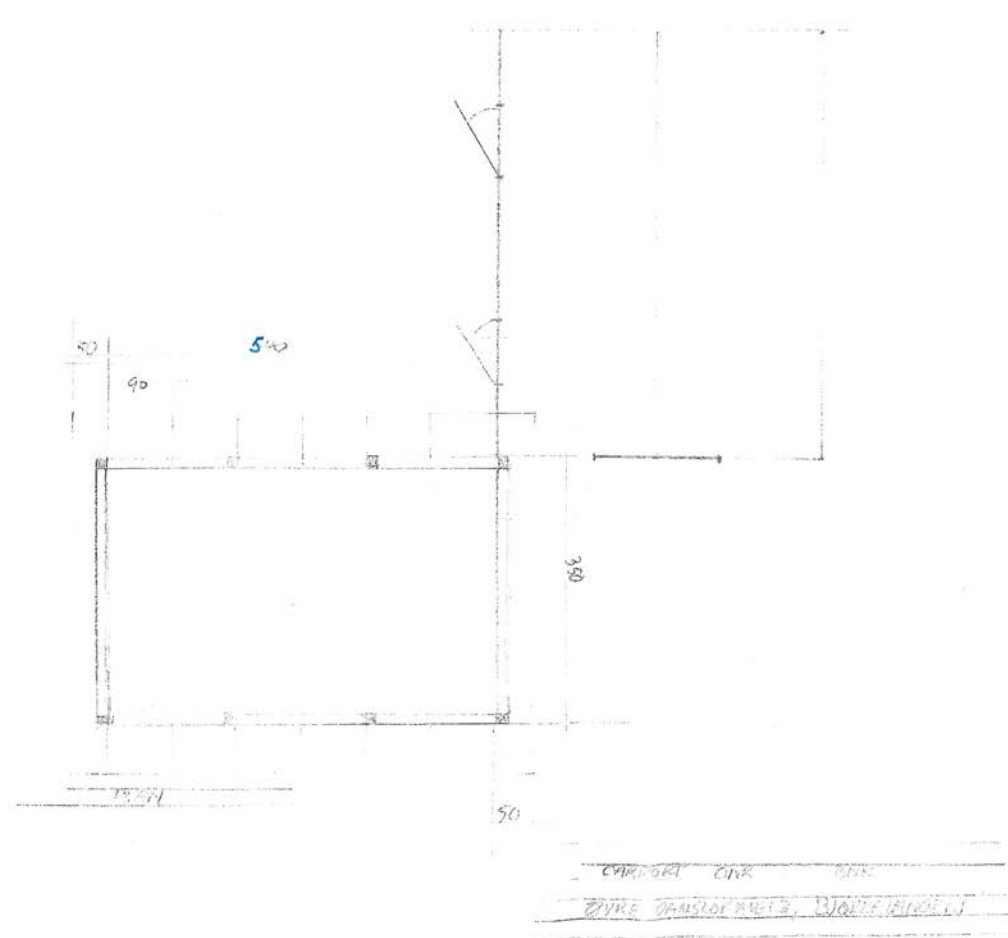
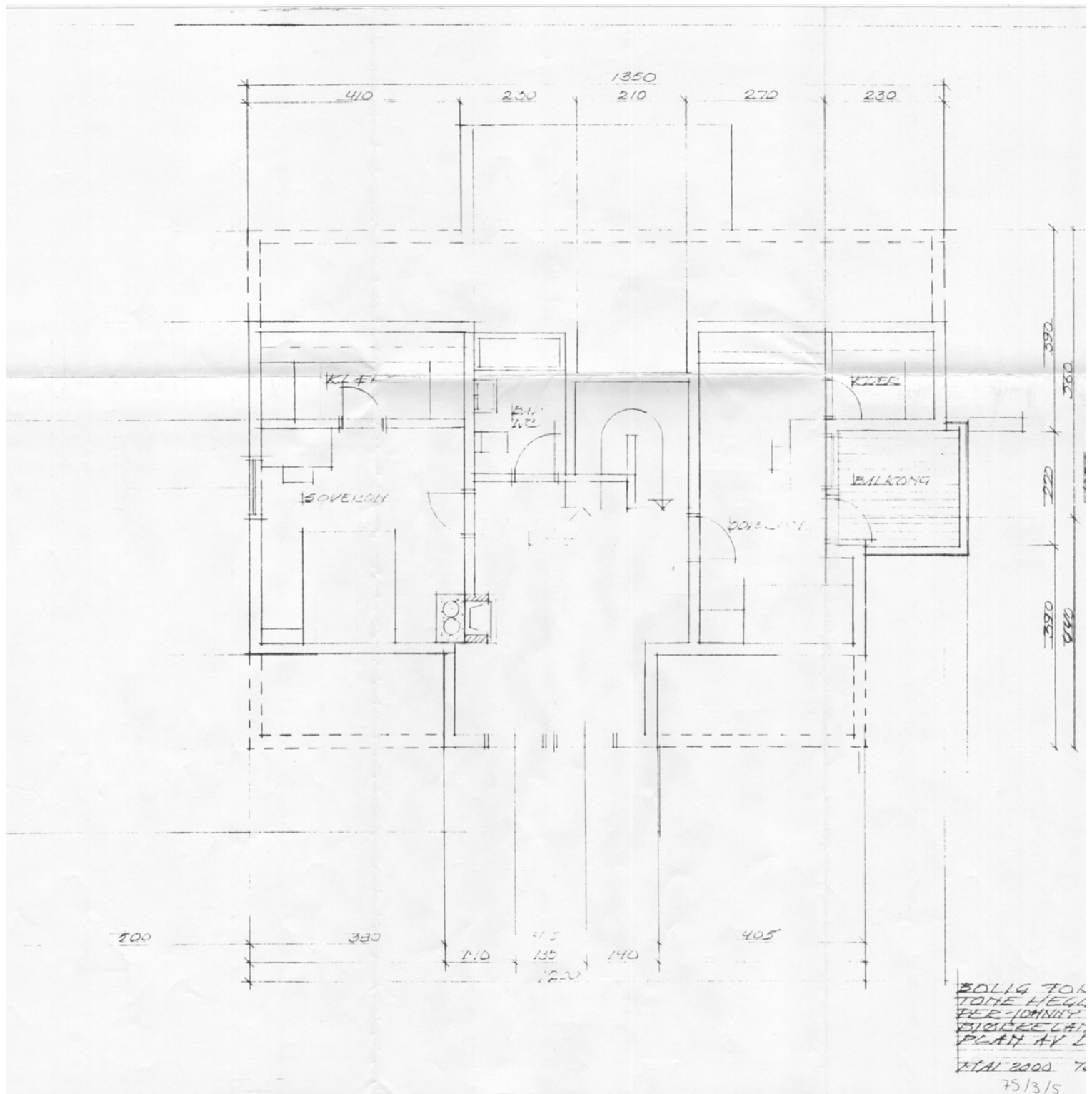


BYGGETILL. NR.
87-2000

D6



BYGGETILL. NR.
87-2000



Nabolagsprofil

Øvre Damsloravei 3 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Borgenfeltet Linje 470, 470E	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Blaker stasjon Linje R14	23 min 🚶 22.7 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	5 min 🚶 2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrvangveien 1	8 min 🚶
🚗 Ny lagerføring Norge #63	15 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

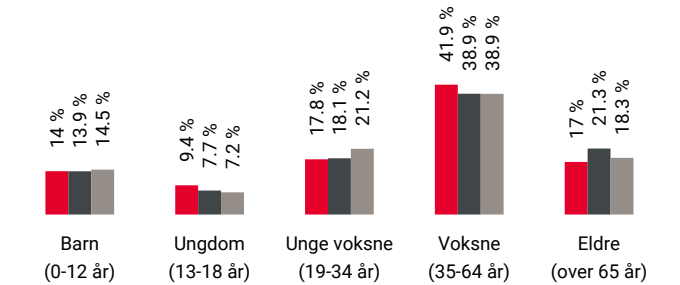


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



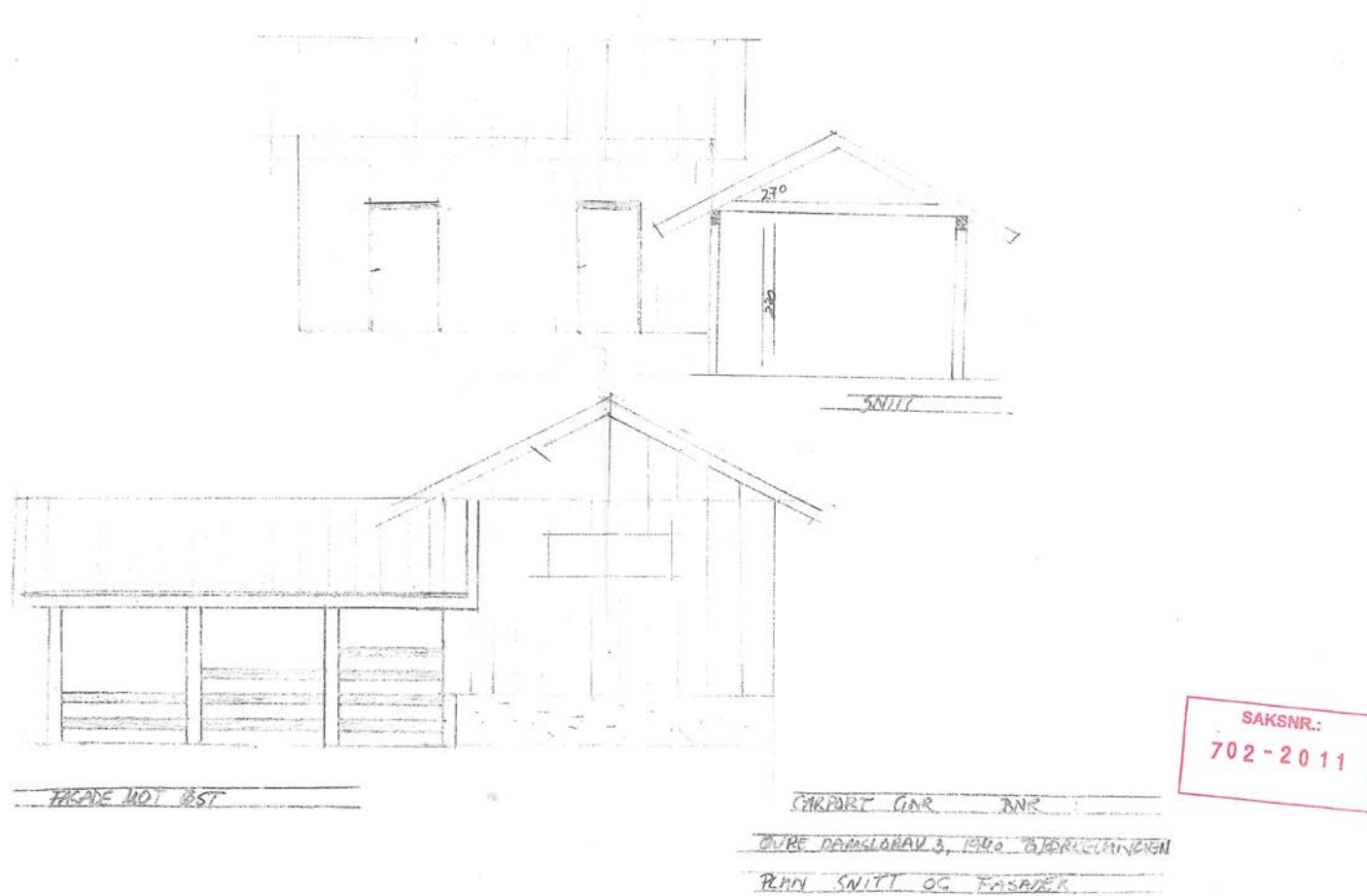
Område	Personer	Husholdninger
■ Bjørkelangen vest	1 645	731
■ Bjørkelangen	4 181	1 924
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 🚶 0.9 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 🚶 2.3 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	6 min 🚶 3.2 km


Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	21 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Bjørkelangen	22 min 🚶




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 98/100

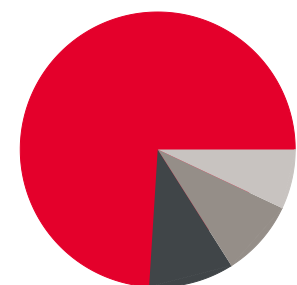
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100





 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport





-  Bjørkelangen sportscenter 18 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.3 km
-  Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 27 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 13 min 
-  MOVA Bjørkelangen 13 min 

Boligmasse

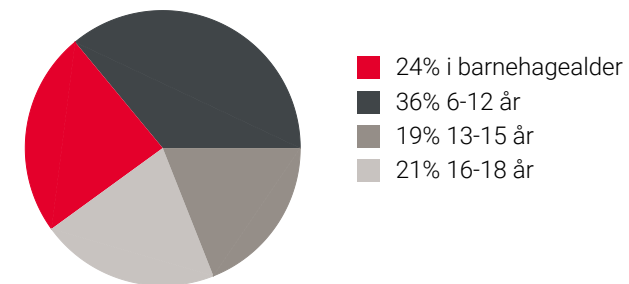


-  74% enebolig
-  10% rekkehus
-  9% blokk
-  7% annet

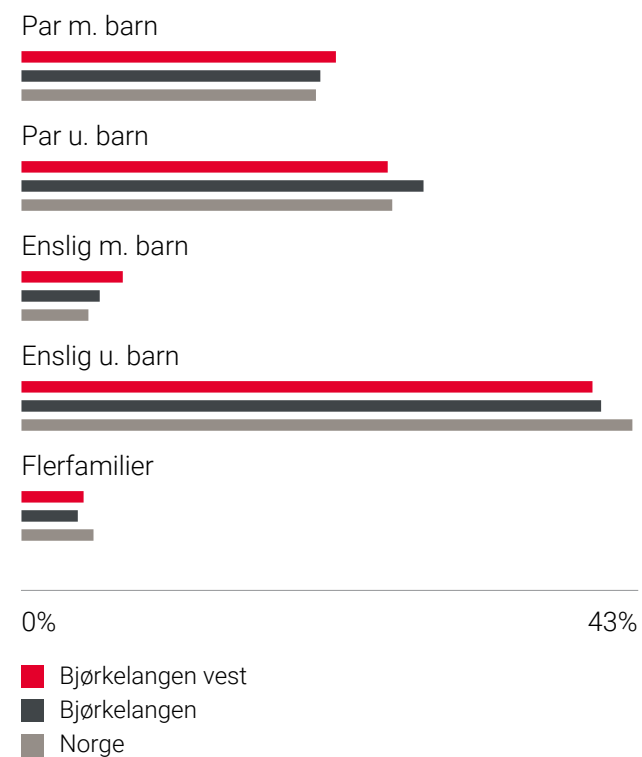
Varer/Tjenester

-  Bjørkelangen Senter 21 min 
-  Boots apotek Bjørkelangen 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

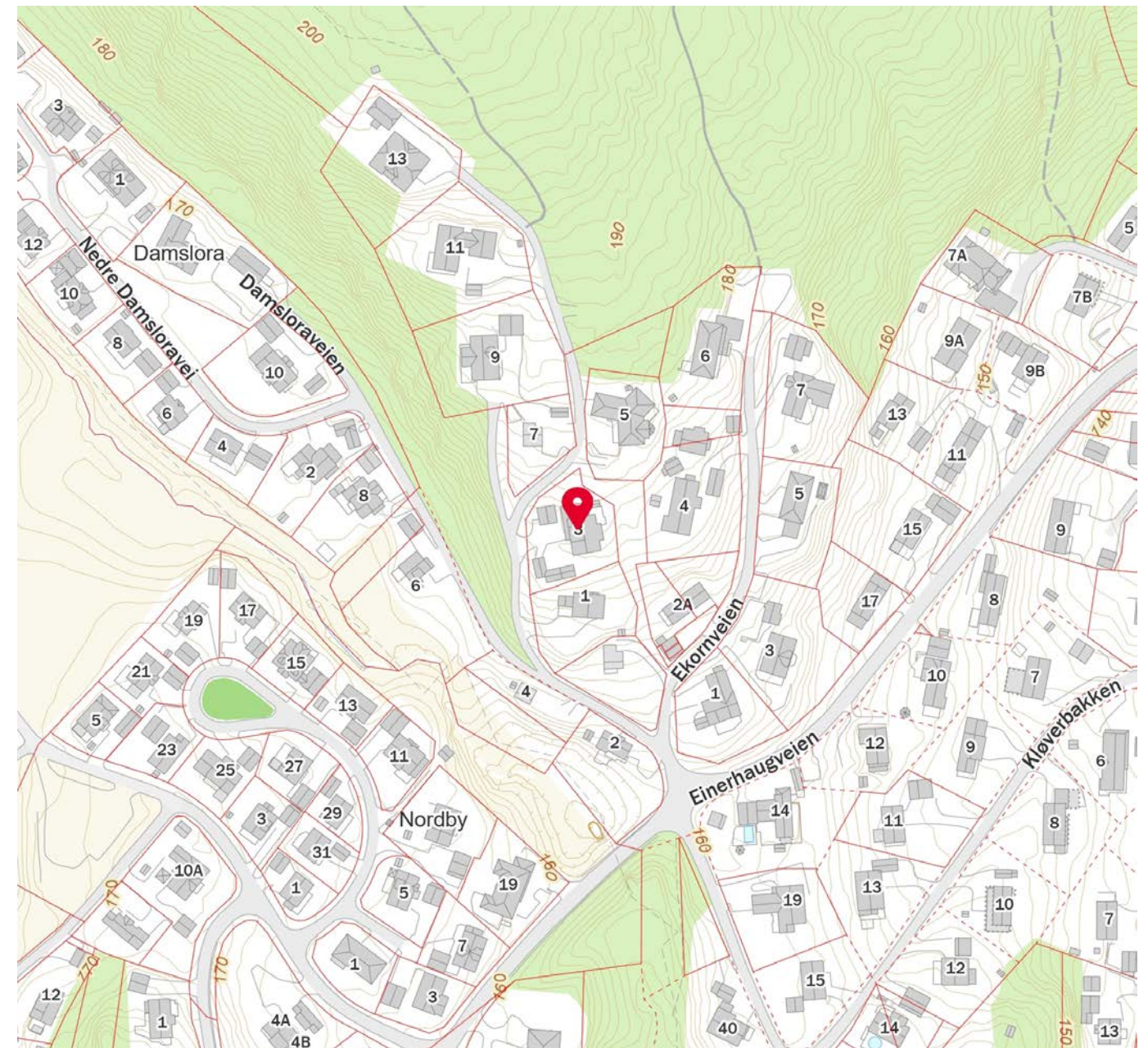
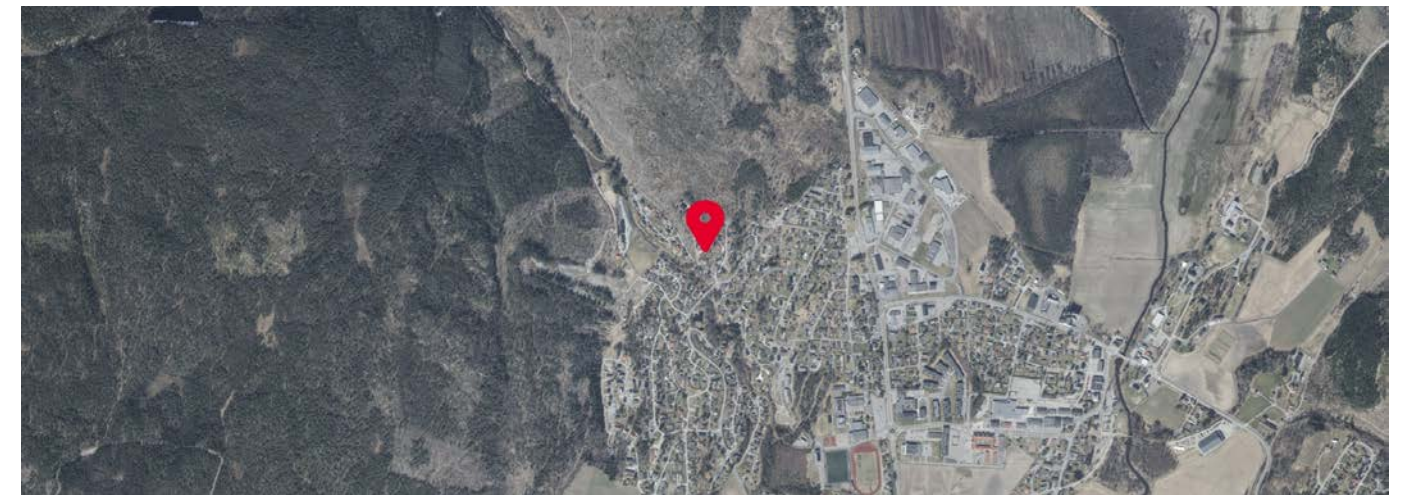


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Damsloravei 3
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre