



aktiv.

Markveien 2A, 1940 BJØRKELANGEN

Sentral, innholdsrik enebolig over 3 etg. Solrike uteplasser. Garasje med påbygget hagestue.



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 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 110 492,-
Total ink omk.: Kr 3 860 492,-
Selger: Mazen Bakri
Hanadi Alghadban

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total: 175/233 m²
Tomtstr.: 915.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 77

Oppdragsnr.: 1107230038

Ditt nye hjem!

Markveien 2A er en familiebolig over tre plan. Her bor man i et sentrumsnært, men barnevennlig område, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Det er umiddelbar nærhet til idrettsfasiliteter, butikker og Bjørkelangen sentrum. Eneboligen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med gode solforhold. Utelivet kan nytes til fulle i en hagestue, på en terrasse og på tre overbygde balkonger.

Hagestuen har peis og en stor jacuzzi med innebygd lydanlegg. Det er parkering i en garasje og på en stor, gruset gårdsplass. Stuen er hyggelig med peis og god møbleringsfrihet, mens kjøkkenet har smart barløsning, mye skaplass og dels integrerte hvitevarer. Videre er det to bad/wc, et eget vaskerom, et innredet kjellerrom og tre soverom, hvorav to har skap.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	28
Egenerklæring	80
Energiattest	89
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 233 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Trapperom, gang, soverom, vaskerom, bad, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Trapperom, bad, bod, 3 soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje, bod/vinterhage.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i 2.etg. er ikke målbar iht. måleregler og ikke medtatt i arealet. Bad i kjeller med takhøyde under 190cm og er derfor ikke medtatt i arealet. Kjeller har takhøyde på ca. 194cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til lysflate og takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

915.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger noe tilbaketrukket til på en stor og solrik tomt, pent opparbeidet med gressplen, hekk, trær, busker, blomsterbed og diverse beplantning. Det er skiferlagte gangarealer rundt boligen og frem til uteboden. Hagen byr på godt med boltreplass, og her er det rom for en rekke aktiviteter året rundt. Foran garasjen og inngangen finner man en gruset gårdsplass med gode muligheter for parkering.

I tilknytning til garasjen er det en herlig hagestue med skiferheller og en stor, deilig jacuzzi. Jacuzzien har et innebygd lydanlegg, og det er innfelte høyttalere i himlingen. En plassbygd peis i skifer forlenger sommerkveldene i hagestuen. Fra stuen er det utgang til en romslig og delvis overbygget terrasse, med trapp ned til den fine hagen.

Det er montert downlights, utestikk og to markiser. Her kan man enkelt innrede i ulike soner, og terrassen innbyr til lange, sosiale kvelder. Sommerdagene kan også tilbringes på en terrasse ved inngangen og på tre overbygde balkonger utenfor soverommene. Det er gode solforhold på eiendommen, så på uteplassene kan man virkelig nyte varme dager til fulle.

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet. Oljetank må påregne saneres. Det anbefales nærmer undersøkelser vedrørende størrelse og hvilke tiltak som må utføres. Må påregnes kostnader vedrørende oljetank.

Beliggenhet

Markveien 2A har en meget attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Borgenfeltet på Bjørkelangen - kun et steinkast unna alt du trenger i det daglige liv uavhengig av hvilken livsfase du er i.

Boligområdet er veletablert og har gangavstand til skogen og friarealer med merkede turstier, små vann og oppkjørte skiløyper om vinteren. Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Dalhauglia som ligger i åsen ovenfor eiendommen tilbyr en liten alpinbakke og hoppbakke i snørike vintere. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog.

Om sommeren er Røytjern et populært badevann og innen rekkevidde på sykkel for den spreke. Litt lenger unna finner du Setten og Mjermen som er idylliske innsjøer hvor det også er populært å ha hytte eller campingvogn.

Vil du til "byen" går du også trygt dit via gang- og sykkelstier på ca 2 minutter. Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum

med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata og på to små kjøpesentre. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan Alti Bjørkelangen, Bjørkelangen Senter og gågata skilte med over 50 butikker, samt spisesteder og kafé. På Bjørkelangen er kjeder som Cubus, Nille, Europris, Skeidar, Expert, Mekonomen, Maxbo, Vinmonopolet, Libris, Traktøren, Mekk med flere representert. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Nytt helsehus er tatt i bruk i fjor og inneholder legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud under samme tak. Bjørkebadet åpnet senhøsten 2018 og har flere bassenger, badstuer og diverse kurstilbud.

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

Fra Bjørkelangen er det ca 35 km til Lillestrøm og ca 55 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Rett ved eiendommen finner du den ene av to videregående skoler på Bjørkelangen og etter noen hundre meter til finner du den nye 1-10 skolen med sfo-tilbud og kultursal - begge med trygg adkomst via gang- og sykkelsti. Bjørkelangen har to barnehager og begge kan nås enkelt fra eiendommen. Kommunen har generelt god barnehagedekning. Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Ny 1-10 skole ble tatt i bruk vinteren 2018. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Bjørkelangen Sportsforening har nylig åpnet nytt klubbhus på samme sted med møtelokaler og en hyggelig kafe.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss ved bussholdeplass Bjørkelangen

videregående skole, kun 200 m unna boligen.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundament av betong. Takkonstruksjon/taktekking: Sperrekonstruksjon fra byggårene. Yttertak er tekket med sort betongstakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggårene, utvendig kledd med stående bordkledning. Etasjeskiller: Støpt dekke på grunn i kjeller. Støpt dekke mellom kjeller og 1. et. Trebjelkelag til 2 et..

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 22.03.2024 og avholdt av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende kommentarer er hentet fra selgers egenerklæring datert 05.05.2022:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja. Byttet vask på badet i kjeller.
 - 2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort. 2021. Byttet vask på badet i kjeller.
 - 2.2. Ble tettesjikt/membran /sluk oppgradert/fornytt? Nei.
 - 2.3. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Egeninnsats.
 - 2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Ja. Egeninnsats.
 - 2.5. Er forholdet byggemeldt? Nei.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Byttet føler varmekabler entré.
 - 11.1. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. En venn som er elektriker.
 - 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (ihenhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

I tilleggskommentar er følgende skrevet: Føler/termostat på kjøkken for gulvvarme er defekt.

Følgende kommentarer er hentet fra selgers egenerklæring datert 26.04.2024:

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
 - 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2. Er tanken plombert? Nei.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Hvis man legger en vegg ved døra og lager et kjøkken er bloggen klar for utleie.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Innhold

Markveien 2A er en familiebolig over tre plan. Her bor man i et sentrumsnært, men barnevennlig område, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Det er umiddelbar nærhet til idrettsfasiliteter, butikker og Bjørkelangen sentrum. Eneboligen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med gode solforhold. Utelivet kan nytes til fulle i en hagestue, på en terrasse og på tre overbygde balkonger.

Hagestuen har peis og en stor jacuzzi med innebygd lydanlegg. Det er parkering i en garasje og på en stor, gruset gårdsplass. Stuen er hyggelig med peis og god møbleringsfrihet, mens kjøkkenet har smart barløsning, mye skaplass og dels integrerte hvitevarer. Videre er det to bad/wc, et eget vaskerom, et innredet kjellerrom og tre soverom, hvorav to har skap.

Kort fortalt

- Familievennlig enebolig over tre plan.
- Garasje og stor, gruslagt gårdsplass.
- Hagestue i tilknytning til garasjen.
- Jacuzzi med innebygd lydanlegg.
- Romslig terrasse utenfor stuen.
- Det er tre overbygde balkonger.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Stor tomt med hekk og blomsterbed.
- Sentrumsnært og barnevennlig.
- Hall med skap og gulvvarme.
- Kjøkkenet med smart barløsning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Dels integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Romslig stue med plassbygd peis.
- To bad/wc, ett med varme i gulvet.
- Eget vaskerom med stor innredning.
- Tre soverom, to med garderobeskap.
- Det er et innredet rom i kjelleretasjen.
- Lagring på loft, i utebod og i tre boder.

Planløsning:

1. etasje: Hall m/trapp, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc, 3 soverom og bod.

Kjeller: Trapperom, gang, bad/wc, vaskerom, innredet rom og 2 boder.

Annet: Utebod på ca. 11 kvm. Kaldloft.

Hall

Eneboligen har et flott, overbygget inngangsparti med belysning og rom for et kafésett. Hallen er innbydende med sorte gulvfliser og vegger malt i en lys gråtone. Det er gulvvarme og et stort skap med profilerte fronter i sort. Om ønskelig er det plass til ytterligere garderobeløsninger.

Kjøkken

Et praktisk kjøkken ligger i eget rom, med sorte gulvfliser og gråmalte vegger. Innredningen har profilerte fronter i heltre utførelse, vinhyller og benkeplate av stein med dobbel oppvaskkum i sort. I forlengelse av innredningen er det en smart barløsning med rom for flere sitteplasser.

Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over benken er det skiferstein i ulike farger og mønstre, og over kokesonen er det installert en hetteventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn og et stort kjølehjørne. Videre er det en frittstående oppvaskmaskin holdt i sort.

Stue

Stuen er pen og romslig, med en rekke vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. En glassdør fører ut til den solrike terrassen, og dagslyset suppleres fint av downlights i deler av himlingen. Det er god møbleringsfrihet i stuen, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper - uten at det oppleves rotete. På gulvet er det parkett, mens veggene er kledd med gråmalt panel. Lune kvelder sikres av en plassbygget peis med kamin og innsats.

Bad/wc/vaskerom

Av våtrom har boligen et eget vaskerom i kjelleren og to bad/wc - ett i andre etasje og et i kjelleretasjen.

Badet oppe er innredet med grått vinylbelegg på gulvet og flismønstrede våtromsplater i en fin lavendeltone. Det er panelovn, toalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskade i vegger/bad. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sprekker og hull rundt rørgjennomføringer i gulv. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Bad 2

Badet i kjelleren har flislagt gulv med varme, mens veggene er kledd med hvitmalt trepanel og grå, flismønstrede våtromsplater. På badet er det toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Baderomsinnredningen består av et speilskap og en

enkel servant.

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med lyse gulvfliser og gråmalte panelvegger. I rommet er det en eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap i heltre eik, samt arbeidsbenk med nedfelt utslagsvask av stål. På en opphøyd sokkel med skuffer er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom beliggende sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Alle soverommene har utgang til hver sin overbygde balkong, perfekte for både morgenkaffen og lange kvelder med noe godt i glasset. Hovedsoverommet er malt i en mørk og trendy blåfarge, noe som bidrar til en avslappende atmosfære.

Det er god plass til dobbeltseng og annet møblement. På et av de øvrige soverommene står det et garderobeskap med dels speilfronter, og det siste rommet har en plassbygget skyvedørsgarderobe. Hallen er innredet med et sort garderobeskap. Boligen har for øvrig godt med ekstra lagringsplass på loftet, i en utebod, i garasjen, i en bod oppe og i to kjellerboder.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn i kjeller. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt over 60mm planavvik gjennom trapperom mot vaskerom i kjeller. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble ikke foretatt fuktsøk ved etterbefaring 20.03.2024. Grunnet manglende tilgang til hull. Det ble dog opplyst fra leietaker at det er problemer med svertesopp i rommet. Det antas derfor at fuktproblem/skade er økende. Vurdering av avvik: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Det ble målt forhøyde

fuktverdier med probe og pigger i treverk på bakside av dusj. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskade i vegger/bad. Det må påregnes renovering av bad/vegg mot bad.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sprekker og hull rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Belegg/tettesjikt må skiftes

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg. Det ble foretatt el-kontroll av boligen den 30.01.2024. Det ble da avdekket flere avvik på anlegget. Det henvises til rapport fra Høland og Setskog elverk AS. Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

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. Ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegg.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024, antatt for utbedring av avvik fra el-kontroll. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

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? Ja

Inntak og sikringsskap

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

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 Det foreligger avviksrapport fra el-verket etter kontroll 30.01.2024. Feil påpekt i rapport må utbedres. 2 steder i boligen er det laget provisorisk kobling av ledninger til lamper/ belysning. Kobling er kun tapet for og unngå kontakt med ledning.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet Elkontroll.

Kommentar fra selger:

Feil og mangler i rapport fra elverket er utbedret og det foreligger samsvarserklæring. Følgende er hentet fra samsvarserklæringen: "Etter utbedring av tilsynsrapport nr:966298 Tok vi kontroll av anlegg i følgende rom/sted: sikringskap, downlight, vaskerom kjeller og garasje med uterom. arbeid er utført av annen elektriker, vi har kontrollert og funnet noen utbedringspunkter som ble utbedret på plass, vi anser anlegget egnet til forutsatt bruk". Samsvarserklæringen er utstedt av SG Elektriker AS og datert 10.04.2024. Det er mottatt avsluttet tilsynssak fra Høland og Setskog EI-verk datert 24.04.2024.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarslere i 1.-og 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr ved befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr/apparater ved befaring.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja Ingen brannslukningsutstyr observert i boligen.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Tomteforhold > Oljetank

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Ukjent størrelse og alder på tank.

Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet. Vurdering av avvik: Det

foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon. Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift. Informasjon hentet fra Aurskog-Høland kommune hjemmeside. Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregne saneres. Andre tiltak: Det anbefales nærmer undersøkelser vedrørende størrelse og hvilke tiltak som må utføres. Må påregnes kostnader vedrørende oljetank.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, utvendig kledd med stående bordkledning. Kledning antatt fra ombygging av boligen i ca. 1995 iht. tidligere takst. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Begrenset/liten lufting i nedre kant av kledning. Deler av boligen malt i ca. 2019, iht. tidligere takst. Gjenstår noe overflatebehandling. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Lokal utbedring må utføres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ingen umiddelbar kostnad med lufting av kledning. Det må påregnes fullføring av overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon, fra byggeårene. Kaltloft kun inspiser fra liten luke i himling 2.etg. Deler av loft og ett knekott ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Manglende tilgang til knekott/kaltloft over stue 1.etg. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres inspeksjonsluke til knekott/kaltloft over stue.

Utvendig > Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Funnet vinduer fra 1978 og 1995. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Værslitt overflate på flere vinduer. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befarings. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass. Må påregnes noe vedlikehold av vinduer.

Utvendig > Doble terrassedører 2.etg.

2- stk. doble terrassedører i soverommene i 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Fra 1995. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørhåndtak på begge dører løst, dører er noe vanskelige/harde og lukke. Sprekk i anslags-list mellom dører i en dør. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Andre tiltak: Nytt/feste dørhåndtak og justering av dør må påregnes. List på andre dør må utbedres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. beliggende delvis over innredet rom. Tettesjikt av papp med tilfargulv/spaltegulv i tre. Rekkverk i tre. Antatt fra ombygging/tilbygg av boligen i ca. 1995. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk ca. 90cm høyt. Tettesjikt vurdert ut fra alder. Tettesjikt er tildekket med tregulv. Værslitt treverk på balkonger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør påregnes overflatebehandling av treverk på balkonger. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt med hensyn til alder.

Utvendig > Terrasser/balkonger.

Terrasser med tilgang fra store soverom i 2.etg. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Det er anlagt tett gulv under spaltegulv, tekket med grunnmursplast. Balkonger er ikke over rom. Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk på terrasser ca. 90cm høyde. Værslitte overflater på alle terrasser/balkonger. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør påregnes vask og overflatebehandling av terrassegulv.

Innvendig > Overflater 2.etg. soverom.

Gulv: Laminat gulv i store soverom 2.etg. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Sprekker og topping i laminatgulv på 2 soverom. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Må påregnes utskifting av gulv i soverommene.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Stor plassmurt peis med innsats og kamin i stue 1.etg. i natursteinpeis/skifer. Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Krage på pipe er tildekket i gulv 2.etg. Det er bygget skap inntil pipe i soverom 2.etg. For kort avstand fra feieluke til treverk i kjeller. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Krage rundt pipe i 2.etg. må gjøres synlig. Det bør etableres plate, kompenserende tiltak ved feieluke.

Innvendig > Innvendige dører

Heltre 3-speil malte innerdører. Ukjent alder. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører med behov for justering. Flere dører bare delvis malt i 2.etg. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Andre tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører må påregnes justert. Må påregnes noe overflatebehandling.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Malt trepanel og våtromsplater på vegger i dusjsone. Malt betong i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert. Svertesopp i mykfuger i dusjsone og i til del mye svertesopp i vindu/vinduskarm. Stort hull rundt avløpsrør fra servant. Det er ikke fuget/tettet i overgang mellom sokkelflis og panel på vegger. Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må foretas utbedring/vasking av svertesopp i dusjsone og vindu. Hull rundt avløp til servant bør utbedres. Tetting mellom sokkelflis og panel på vegger bør utføres.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 12mm fall på gulv. deler av gulv med noe motfall. Membran ført opp på dørterskel. ca. 35mm. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noen fliser med sprekke, noe riss i fuger. Vann blir stående ved dør ved mye vannsøl på gulv. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Fliser må skiftes. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det bør påregnes utbedring av gulv og fallforhold. Utbedring må dokumenteres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse . Synlig mansjett i sluk. Mansjett mangler smøring. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Mansjett i sluk er ikke påsmurt membran. Mansjett er ikke klemt rundt i hele klemring i sluk. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det anbefales lokal utbedring av mansjett/slukløsning.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater/rehabiliterings-plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Er skåret ut hakk i himling for å få plass dusjkabinett.

Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er ikke tilstrekkelig

festet til vegg. Plater buler ut i flere steder. Har utviklet liten skade i himlingsplate der det er laget hakk for dusjkabinett. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Overflater/bad bør påregnes renoveret.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn. Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Sprekker i belegg ved skjøt og ved rørøpstikk i gulv. Belegg ikke ført opp på terskel. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Andre tiltak: Det bør/må påregnes utskifting av belegg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med med laminat plate og nedfelt servant. gulvstående toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dusjkabinett med en defekte dører/førings Skinner i nedre kant. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dører/dusjkabinett må repareres.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Manglende luftespalt i dør. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres luftespalte i dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ukjent lufteløsning på avløpsanlegg. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Anbefales nærmere undersøkelse av dette. Det kan være behov for etablering av lufteløsning på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i gang i kjeller. Fra 1992. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er plassert i gang. Det er ikke sluk i rommet eller vannstoppsystem. Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank. Det bør monteres vannstoppsystem ved bereder. Det anbefales og etablere el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering

Drenering antatt fra ca. 1994/95 ved tilbygg/ombygging av boligen. Synlig grunnmurplast på store deler av grunnmur. Stedvis er terreng fylt over grunnmurplast. Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/

tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i vegg i kjeller ble det målt noe forhøyde fuktverdier i vegg. Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Anbefales nærmere undersøkelser av drenering. Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkerhet vedrørende tiltak.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Antatt fra ca. 1995 iht. tidligere takst. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Noe slitasje og flass i overflate på takrenner og nedløp. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Etasjeskille 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til 2.etg. Fra byggeår. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt 15mm planavvik i soverom 2.etg. på under 2m avstand. Målt 15mm planavvik gjennom hele rommet i trapperom 2.etg. Målt 25mm planavvik gjennom bredde på stue 1.etg. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Krav til standard vil være avgjørende for eventuell kostnad.

Innvendig > Rom Under Terreng

Belegg på gulv. panel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved etterbefaring 20.03.2024 ble det ikke foretatt nytt fuktsøk, da hull ikke var tilgjengelig. Det var dog oppstått noe svertesopp ved vindu i bod. Det antas derfor at det kan være utvikling av fuktproblem. Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble målt 18.2% fuktighet i treverk i påforet vegg i kjellerbod. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Andre tiltak: Konstruksjonen/fuktnivå i konstruksjon bør overvåkes nøye. Det bør vurderes tiltak

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Flislagt gulv. rommet har panelovn som varmekilde. Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell

fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet fungerer med dette avviket. bør dog være oppmerksom ved vannsøl på gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger er av kobberør med plastkappe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, og utvendig vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. Rør vurdert at har passert mer enn halvparten av forventet levealder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG ikke gitt - konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og delevegg i betong mot våtsone i vaskerom. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 22.03.2024 av Kåre Anders F. Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Enebolig:

Iht. tilstandsrapport foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at det ikke foreligger tegninger på kjeller i godkjente byggetegninger. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje:

Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegning viser overbygget uteplass i vinkel på garasje. Denne er nå bygget inn og brukt som rekreasjonsområde med jacuzzi og peis. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger. Det kreves ikke tegning/ssøknad for oppføring av små boder/bygg.

Diverse:

Iht. opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble det etter siste tilsyn meldt inn følgende avvik: Under tilsynet i din bolig oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Det ble en enighet mellom huseier og NRBR at dette skulle rettes i løpet av helga. Eventuelle avvik kan være utbedret, men er ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 47 kvm, med bod og hagestue. Garasjen har sidedør, eget sikringsskap og automatisk portåpner. Det er montert en eldre kjøkkeninnredning med arbeidsbenk og lagringsplass. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en stor, gruslagt gårdsplass foran garasjen og inngangen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

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

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, samt gulvvarme i hallen og på badet i kjelleren. I tillegg er det en stor, plassbygget peis med kamin og innsats i stuen.

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Tank er ikke i bruk da parafin-ovn/kamin ved peis er frakoblet. Det må påregnes nærmere undersøkelser vedrørende oljetank. Iht. kommunen er det pålegg om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 19 527

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 678

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 1 074 210

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 867 156

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Komm. avgifter, eiendomsskatt, strøm, forsikring, tv/internett mm.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 77 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:

3226/75/77:

02.11.1948 - Dokumentnr: 2134 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:1

28.04.1951 - Dokumentnr: 887 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:75 Bnr:90

01.01.2020 - Dokumentnr: 39379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 120734 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:75 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har ikke Aurskog-Høland kommune funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Direkte fra FV115 og kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Pt er boligen utleid. For nærmere informasjon kontakt megler. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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 via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,00))

108 992,- (Omkostninger totalt)

3 698 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 992

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.

Boligselgerforsikring

I følge selgers egenerklæring datert 26.04.2024 så ønsker ikke selger å tegne

boligselgerforsikring. Dette avviker fra selgers egenerklæring datert 05.05.2022. Den siste egenerklæringen legges til grunn for at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet to egenerklæringer, en fra 2022 og en fra 2024, som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Begge erklæringer er inntatt i salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 18 900,-, samt visninger pr. stk. kr. 2 500,- med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr. 27 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle direkte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.06.2024













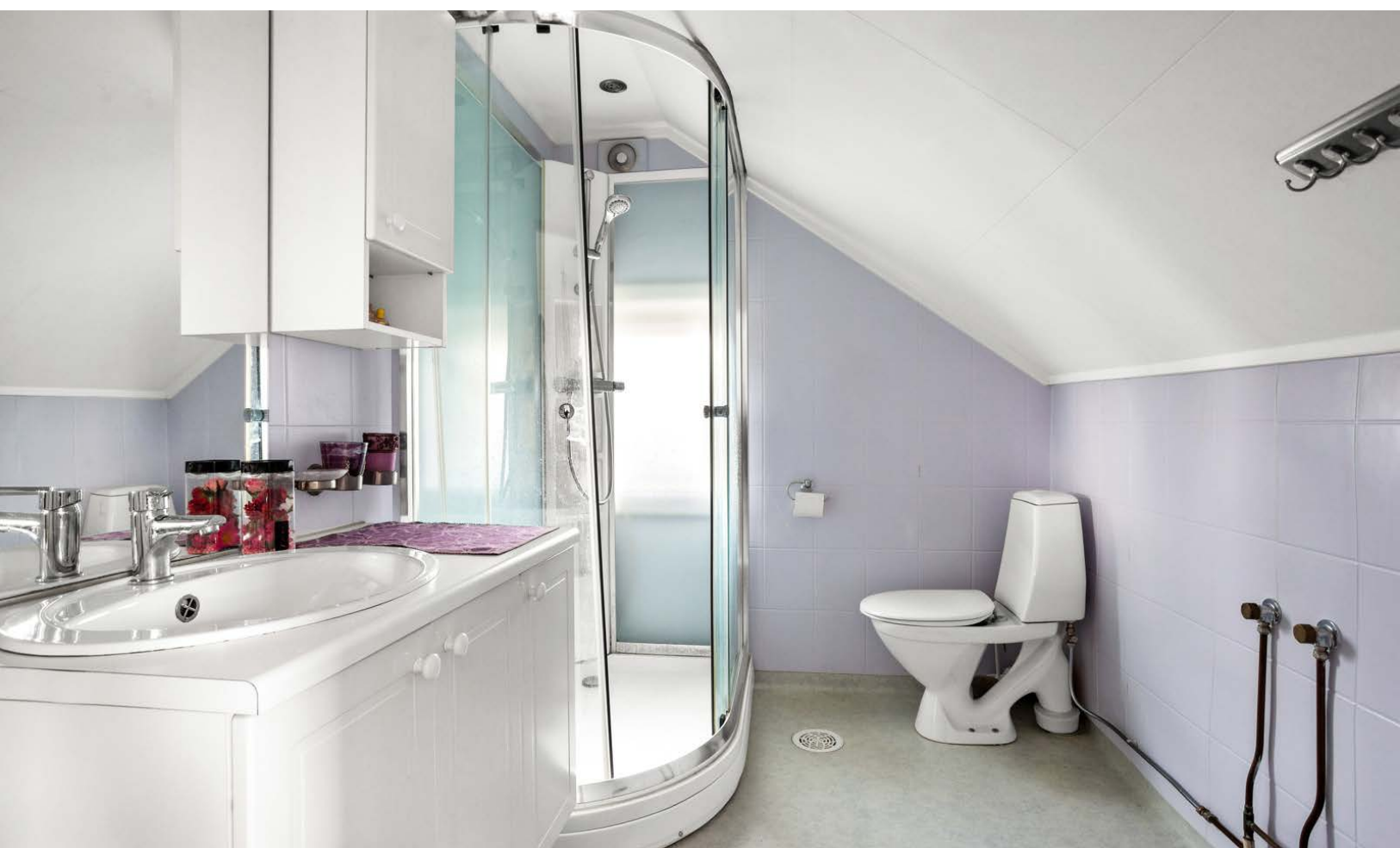
























Markveien 2 A 1.etg



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

Markveien 2 A

2.etg.



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

Markveien 2 A





Kjeller



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Markveien 2 A, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 75, bnr. 77

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 11763-22054

Referansenummer: CM2014

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Sperrekonstruksjon, fra byggeårene.
Kaltloft kun inspiser fra liten luke i himling 2.etg.
Deler av loft og ett knekott ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein antatt fra ca. 1995, iht. tidligere takst. Værslitasje på stein. Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Antatt fra ca. 1995 iht. tidligere takst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, utvendig kledd med stående bordkledning.
Kledning antatt fra ombygging av boligen i ca. 1995 iht. tidligere takst.

Vinduer/dører.:

Malte trevinduer med 2-lags glass. Funnet vinduer fra 1978 og 1995
Entredør i 5- speil heltre tett utførelse med sidefelter med brystning og glassfelt. Dør antatt fra ombygging/tilbygging av bolig.

Entredør i kjeller med slett innside, panel utside, tett. Ukjent alder.

Terrassedør i 1.etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.

Terrassedør i soverom i loft etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.
2- stk. doble terrassedører i soverommene i 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Fra 1995.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. beliggende delvis over innredet rom. Tettesjikt av papp med tilfargulv/spaltegulv i tre. Rekkverk i tre. Antatt fra ombygging/tilbygg av boligen i ca. 1995.

Terrasser med tilgang fra store soverom i 2.etg. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Det er anlagt tett gulv under spaltegulv, tekket med grunnmursplast. Balkonger er ikke over boligrom.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.:
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett, belegg og laminat.
Vegger: Malt strie, malt trepanel og slette malte flater.

Himlinger: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel og malt betong.

Etasjeskille:

Støpt dekke på grunn i kjeller.
Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til 2.etg. Fra byggeår.

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

Mursteinspipe. Stor plassmurt peis med innsats og kamin i stue 1.etg. i natursteinpeis/skifer.

Fuktsøk i påforet vegg i kjeller:

Belegg på gulv. panel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Målt noe forhøyde verdier i treverk innvendig i påforet vegg.
Hull laget i hjørne av bod i kjeller. Ved etterbefaring 20.03.2024 ble det ikke foretatt nytt fuktsøk, da hull ikke var tilgjengelig. Det var dog oppstått noe svertesopp ved vindu i bod. Det antas derfor at det kan være utvikling av fuktproblem.

Innvendige trapper.:

2 stk. 90° tretrapper med malte vanger og eike-trinn. Rekkverk og håndreke på vegg.
Trapper fra ca. 2005, iht. tidligere takst.

Innerdører:

Heltre 3-speil innerdører. Ukjent alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom i kjeller:
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt panel på vegger. Malt betong i himling.
Flislagt gulv. rommet har panelovn som varmekilde. Målt kun 10mm fall på sluk.
Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse .
Synlig mansjett i sluk. Mansjett mangler smøring og er ikke klemt helt fast.

Stor eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med folierte skrog og heltre 1- speils eik fronter.

Laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask i stål.
Plass til vaskemaskin og tørketrommel på opphøyd sokkel med skuffer.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og delevegg i betong mot våtsone i vaskerom.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsplater/rehabiliterings-plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Er skåret ut hakk i himling for å få plass dusjkabinett.

Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn.

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sprekker i vinylbelegg.

Servantskap med med laminat plate og nedfelt servant. gulvstående toalett og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt trepanel og våtromsplater på vegger i dusjsone. Malt betong i himling.

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 12mm fall på gulv. deler av gulv med noe motfall. Membran ført opp på dørterskel. ca. 35mm.

Plastsluk. Synlig klemt mansjett i sluk, antatt smøremembran med ukjent utførelse.

Vegghengt servant, gulvstående wc og dusjvegger i glass.

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Målt høye fuktverdier i vegg og treverk bak dusj.

Det ble ikke foretatt fuktsøk ved etterbefaring 20.03.2024. Det ble dog opplyst fra leietaker at det er problemer med svertesopp i rommet. Det antas derfor at fuktproblem er økende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benk- og overskap med folierte skrog og 1- speils heltre fronter. Stein benkeplate med benkebeslag med 2 kummer i sort utførelse. Integrrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Stort integrrert kjølehjørne.

Ventilator for avtrekk. Skiferstein i forskjellige farger/mønster mellom benk - og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør med plastkappe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i gang i kjeller. Fra 1992.

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg. Det ble foretatt el-kontroll av boligen den 30.01.2024. Det ble da avdekket flere avvik på anlegget.

Det henvises til rapport fra Høland og Setskog elverk AS.

Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Røykvarslere i 1.-og 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering antatt fra ca. 1994/95 ved tilbygg/ombygging av boligen. Synlig grunnmurplast på store deler av grunnmur. Stedvis er terreng fylt over grunnmurplast. Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundament av betong. Flat tomt rundt boligen. Noe svakt terreng-fall mot boligen fra vei. Flatt siste meter mot boligen ved gangbane.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. Rør vurdert ut fra alder.

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet. Må påregnes nærmere undersøkelser vedrørende oljetank. Iht. kommunen er det pålegg om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Tegning viser overbygget uteplass i vinkel på garasje. Denne er nå bygget inn og brukt som rekreasjonsområde med jacuzzi og peis. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

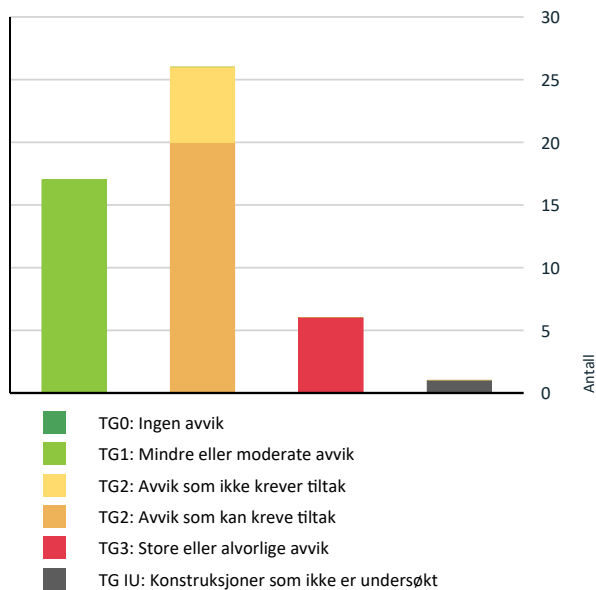
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det kreves ikke tegning/søknad for oppføring av små boder/bygg.

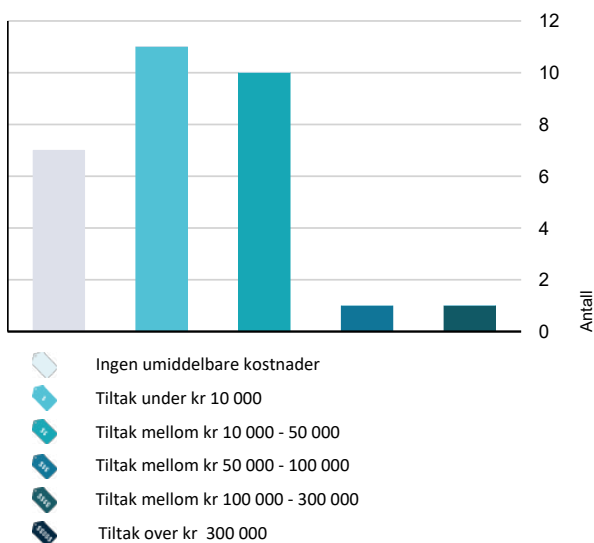
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Doble terrassedører 2.etg. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser/balkonger. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater 2.etg. soverom. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 1.- og 2.etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein antatt fra ca. 1995, iht. tidligere takst. Værslitasje på stein.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Antatt fra ca. 1995 iht. tidligere takst.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje og flass i overflate på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, utvendig kledd med stående bordkledning. Kledning antatt fra ombygging av boligen i ca. 1995 iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

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

Begrenset/liten lufting i nedre kant av kledning. Deler av boligen malt i ca. 2019, iht. tidligere takst. Gjenstår noe overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbar kostnad med lufting av kledning. Det må påregnes fullføring av overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon, fra byggeårene. Kaltloft kun inspiser fra liten luke i himling 2.etg. Deler av loft og ett knekott ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende tilgang til knekott/kaltloft over stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres inspeksjonsluke til knekott/kaltloft over stue.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Funnet vinduer fra 1978 og 1995

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Værslitt overflate på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass. Må påregnes noe vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Tilstandsrapport

Entredør i 5- speil heltre tett utførelse med sidefelter med brystning og glassfelt. Dør antatt fra ombygging/tilbygging av bolig.
Entredør i kjeller med slett innside, panel utside, tett. Ukjent alder.
Terrassedør i 1.etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.
Terrassedør i soverom i loft etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

1 TG 2 Doble terrassedører 2.etg.

2- stk. doble terrassedører i soverommene i 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Dørhåndtak på begge dører løst, dører er noe vanskelige/harde og lukke. Sprekk i anslags-list mellom dører i en dør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Nytt/feste dørhåndtak og justering av dør må påregnes.
List på andre dør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. beliggende delvis over innredet rom. Tettesjikt av papp med tilfargulv/spaltegulv i tre. Rekkverk i tre. Antatt fra ombygging/tilbygg av boligen i ca. 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk ca. 90cm høyt. Tettesjikt vurdert ut fra alder. Tettesjikt er tildekket med tregulv.
Værslitt treverk på balkonger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør påregnes overflatebehandling av treverk på balkonger. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt med hensyn til alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Terrasser/balkonger.

Terrasser med tilgang fra store soverom i 2.etg. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Det er anlagt tett gulv under spaltegulv, tekket med grunnmursplast.
Balkonger er ikke over rom.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på terrasser ca. 90cm høyde.
Værslitte overflater på alle terrasser/balkonger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør påregnes vask og overflatebehandling av terrasegulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Flis, parkett, belegg og laminat.
Vegger: Malt strie, malt trepanel og slette malte flater.
Himlinger: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel og malt betong.

1 TG 2 Overflater 2.etg. soverom.

Gulv: Laminat gulv i store soverom 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Sprekker og topping i laminatgulv på 2 soverom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Må påregnes utskifting av gulv i soverommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt over 60mm planavvik gjennom trapperom mot vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Etasjeskille 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til 2.etg. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Målt 15mm planavvik i soverom 2.etg. på under 2m avstand.. Målt 15mm planavvik gjennom hele rommet i trapperom 2.etg.
Målt 25mm planavvik gjennom bredde på stue 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Krav til standard vil være avgjørende for eventuell kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Stor plassmurt peis med innsats og kamin i stue 1.etg. i natursteinpeis/skifer.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Krage på pipe er tildekket i gulv 2.etg. Det er bygget skap inntil pipe i soverom 2.etg.

For kort avstand fra feieluke til treverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Andre tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Krage rundt pipe i 2.etg. må gjøres synlig.

Det bør etableres plate, kompenserende tiltak ved feieluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Belegg på gulv. panel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved etterbefaring 20.03.2024 ble det ikke foretatt nytt fuktsøk, da hull ikke var tilgjengelig. Det var dog oppstått noe svertesopp ved vindu i bod. Det antas derfor at det kan være utvikling av fuktproblem.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

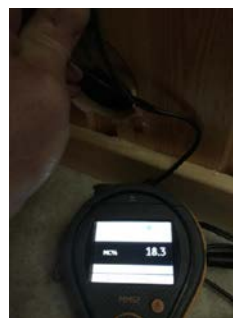
Det ble målt 18.2% fuktighet i treverk i påforet vegg i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

Konstruksjonen/fuktnivå i konstruksjon bør overvåkes nøye. Det bør vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måleresultat med pigger i treverk, bod i kjeller.

ⓘ TG 1 Innvendige trapper

2 stk. 90° tretrapper med malte vanger og eiketripp. Rekkverk og håndrekk på vegg.

Trapper fra ca. 2005, iht. tidligere takst.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Innvendige dører

Heltre 3-speil malte innerdører. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører med behov for justering. Flere dører bare delvis malt i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dører må påregnes justert. Må påregnes noe overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på bad.

KJELLER > BAD

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt trepanel og våtromsplater på vegger i dusjsone. Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i mykfuger i dusjsone og i til del mye svertesopp i vindu/vinduskarm

Stort hull rundt avløpsrør fra servant.

Det er ikke fuget/tettet i overgang mellom sokkelflis og panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må foretas utbedring/vasking av svertesopp i dusjsone og vindu. Hull rundt avløp til servant bør utbedres.

Tetting mellom sokkelflis og panel på vegger bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svertesopp ved gulv i dusjsone.



Svertesopp i vindu

KJELLER > BAD

📌 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 12mm fall på gulv. deler av gulv med noe motfall. Membran ført opp på dørterskel. ca. 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noen fliser med sprekke, noe riss i fuger. Vann blir stående ved dør ved mye vannsløp på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør påregnes utbedring av gulv og fallforhold. Utbedring må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemt mansjett i sluk, antatt smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant, gulvstående wc og dusjvegger i glass.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

KJELLER > BAD

! TG 3 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble ikke foretatt fuktsøk ved etterbefaring 20.03.2024. Grunnet manglende tilgang til hull. Det ble dog opplyst fra leietaker at det er problemer med svertesopp i rommet. Det antas derfor at fuktproblem/skade er økende.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble målt forhøyde fuktverdier med probe og pigger i treverk på bakside av dusj.

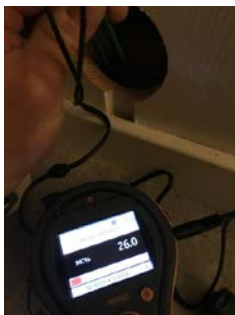
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskade i vegger/bad.

Det må påregnes renovering av bad/vegg mot bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høy fuktighet i treverk med pigger.



Måleresultat med probe. Høy fuktighet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger. Malt betong i himling.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. rommet har panelovn som varmekilde. Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. bør dog være oppmerksom ved vannsøl på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse . Synlig mansjett i sluk. Mansjett mangler smøring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Mansjett i sluk er ikke påsmurt membran. Mansjett er ikke klemt rundt i hele klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales lokal utbedring av mansjett/slukløsning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stor eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med folierte skrog og heltre 1- speils eik fronter.
Laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask i stål.
Plass til vaskemaskin og tørketrommel på opphøyd sokkel med skuffer.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Yttervegger og delevegg i betong mot våtsone i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på bad.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater/rehabiliterings-plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Er skåret ut hakk i himling for å få på plass dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Plater buler ut i flere steder. Har utviklet liten skade i himlingsplate der det er laget hakk for dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Overflater/bad bør påregnes renoverert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i belegg ved skjøt og ved røroppstikk i gulv. Belegg ikke ført opp på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør/må påregnes utskifting av belegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Sprekker og hull rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Belegg/tettesjikt må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i belegg

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med med laminat plate og nedfelt servant. gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinett med en defekte dører/føringsskinner i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører/dusjkabinett må repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende luftespalt i dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres luftespalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull på bakside av dusjkabinett fra soverom.



Måleresultat med pigger i treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benk- og overskap med folierte skrog og 1- speils heltre fronter. Stein benkeplate med benkebeslag med 2 kummer i sort utførelse. Integriert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Stort integrert kjølehjørne. Ventilator for avtrekk. Skiferstein i forskjellige farger/mønster mellom benk - og overskap.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobberør med plastkappe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent luftløsning på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelse av dette. Det kan være behov for etablering av luftløsning på avløpsanlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i gang i kjeller. Fra 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er plassert i gang. Det er ikke sluk i rommet eller vannstoppsystem.

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Det bør monteres vannstoppsystem ved bereder.

Det anbefales og etableres el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg.

Det ble foretatt el-kontroll av boligen den 30.01.2024. Det ble da avdekket flere avvik på anlegget.

Det henvises til rapport fra Høland og Setskog elverk AS.

Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

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.
Ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024, antatt for utbedring av avvik fra el-kontroll. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 Det foreligger avviksrapport fra el-verket etter kontroll 30.01.2024. Feil påpekt i rapport må utbedres.

Generell kommentar

2 steder i boligen er det laget provisorisk kobling av ledninger til lamper/belysning. Kobling er kun tapet for og unngå kontakt med ledning.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere i 1.-og 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr ved befaring.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr/apparater ved befaring.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsutstyr observert i boligen.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er, antatt, byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Drenering antatt fra ca. 1994/95 ved tilbygg/ombygging av boligen. Synlig grunnmurplast på store deler av grunnmur. Stedvis er terreng fylt over grunnmurplast.

Årstill: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved hulltaking i vegg i kjeller ble det målt noe forhøyde fuktverdier i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefales nærmere undersøkelser av drenering. Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkerhet vedrørende tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundament av betong.

TG 1 Terrengforhold

Flat tomt rundt boligen. Noe svakt terreng-fall mot boligen fra vei. Flatt siste meter mot boligen ved gangbane.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, og utvendig vannledning av plast (PEL)
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. Rør vurdert at har passert mer enn halvparten av forventet levealder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Ukjent størrelse og alder på tank.
Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsikket påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Informasjon hentet fra Aurskog-Høland kommune hjemmeside.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende størrelse og hvilke tiltak som må utføres.

Må påregnes kostnader vedrørende oljetank.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1994

Kommentar

Iht. tidligere takst.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittstående garasje m/hagestue/vinterhage.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn.

Vegger i delvis isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

Garasje:

1 leddport i tre med automatisk åpner.

1 gangdør i 5 speils heltre.

Vinduer i trerammer med isolerglass, antatt fra byggeår.

Innvendig i garasje er det montert eldre kjøkkeninnredning som arbeidsbenk/lagringsplass.

Hagestue/vinterhage:

Fundamentert med støpt dekke, på antatt fast grunn.

Vegger oppført i trebindingsverk direkte på støpt dekke.

Vinduer med enkelt glass. Ett vindu med isolerglass.

Entredør i 3- speils heltre.

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Skiferheller med mønster.

Vegger.: Stående trekledning, malt.

Himling.: Malt splittpanel himling med innfelt lys.

Det er installert stor Jacuzzi i rommet. Denne medfølger i salg.

Plassbygget peis i skifer med stålpipe. Pipe helbeslått over tak.

Innebygget lydanlegg i jacuzzi, samt innfelte høytalere i himling.

Innlagt strøm i garasje. Delvis skjult anlegg.

Eget sikringskap i garasje.

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning fundamentert på betong- punktfundamenter.
Trebjelkelag utover fundamenter. Vegger oppført i uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak konstruksjon. Yttertak er tekket med betongstein.

En enkel gangdør i heltre.

Bygning med enkel standard.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, 2 Bad, 3 Bod, 4 Soverom, Gang, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 650 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m ² 2007 4 sov	17-03-2024	4 200 000	3 850 000	0	3 850 000	27 305
2 Borgenveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 154 m ² 1950 3 sov	01-05-2022	3 900 000	4 060 000	0	4 060 000	26 364
3 Poppelveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 177 m ² 1966 3 sov	23-10-2022	4 200 000	4 100 000	0	4 100 000	23 164
4 Kløverbakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1969 4 sov	15-09-2020	3 410 000	3 300 000	0	3 300 000	19 412

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	17 500
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
1.Etasje	71			71	37		71
2.Etasje	59			59	11		59
Kjeller	45			45			45
SUM	175				48		175
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue		
2.Etasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom , Gang , Soverom , Vaskerom , Bad , Bod , Bod 2		

Kommentar

Bod i 2.etg. er ikke målbar iht. målereregler og ikke medtatt i arealet.

Bad i kjeller med takhøyde under 190cm og er derfor ikke medtatt i arealet.

Kjeller har takhøyde på ca. 194cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til lysflate og takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Det bemerkes at det ikke foreligger tegninger på kjeller i godkjente byggetegninger.

Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

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)				
1.Etasje		47		47			47
SUM		47					47
SUM BRA	47						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning viser overbygget uteplass i vinkel på garasje. Denne er nå bygget inn og brukt som rekreasjonsområde med jaquzzi og peis. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Bygning er ikke oppført iht. krav satt ved søknad. Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

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:

Bod

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)				
1.Etasje		11		11			11
SUM		11					11
SUM BRA	11						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det kreves ikke tegning/søknad for oppføring av små boder/bygg.

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	164	11
Garasje	0	47
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Mazen Bakri	Kunde
20.3.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	77	0	0	915.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Markveien 2 A							
Hjemmelshaver Alghadban Hanadi, Bakri Mazen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på etablert boligfelt nær sentrum av Bjørkelangen.
Nærområdet består av småhus og eneboligbebyggelse.

Det er ca. 500 m til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.
Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn.
Kort vei til Bjørkelangen videregående skole.
Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge, fotballbaner og svømmehall.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien.
Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte fra FV115 og kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 915,2 m² iht. eiendomsverdi.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Hekk mot Fylkesvei og adkomstvei. Skiferlagte ganger rundt boligen og frem til bod.
Anlagte blomsterbed med oppmurte skiferstein kanter.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eier	02.06.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel-informasjon	Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalg rapport	10.06.2022	Datert 09.10.2019	Ingen	16	Nei
3D planskisser	10.06.2022	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Fremvist	3	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/CM2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

aktiv.
Postboks 56
1941 Bjørkelangen

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Føter/Termostat på kjøkken for gulvvarme er defekt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	5/5-22	Sted	Bjørkelangen
------	--------	------	--------------

Signatur selger 1:

x 

Signatur selger 2:

^ 

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanadi Alghadban	Mazen Bakri
Gateadresse	
Markveien 2A	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	8886655

Document reference: 1107230038

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: HA, MB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

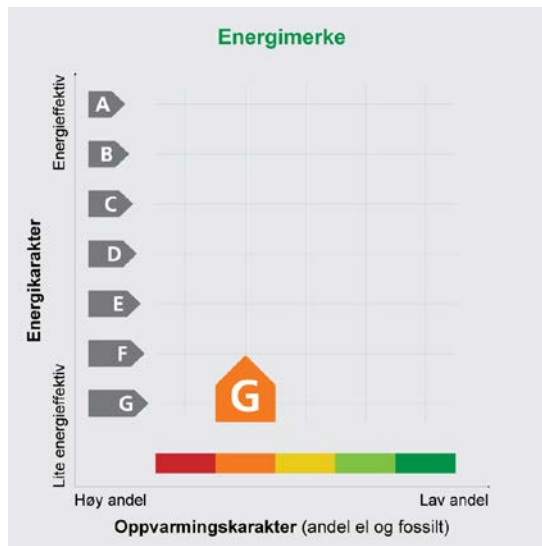
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanadi Algadhban	aa179bad51b44d4bb60cea6 8c5e56ee5136a348e	26.04.2024 19:16:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mazen Bakri	b01c3bfc6f5b615c9009e2b 7438c423f3febc1d8	24.04.2024 17:23:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230038

- 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	Markveien 2A
Postnr	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	77
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1411894
Dato	15.06.2022



Innmeldt av Camilla Haugerudbråten

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

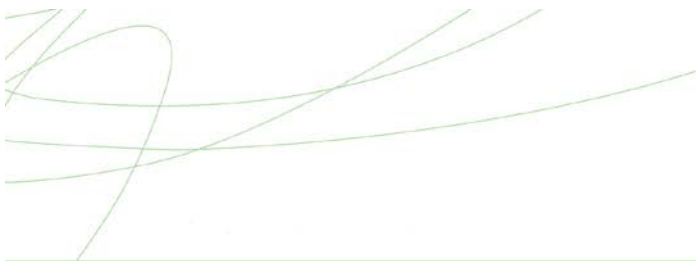
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

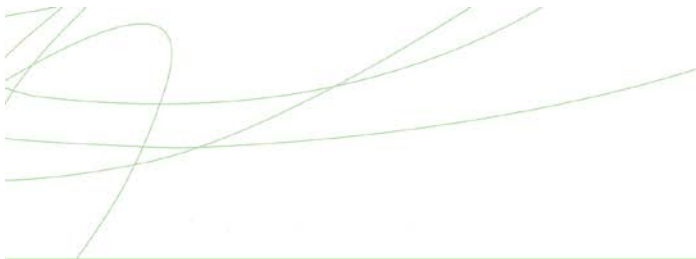
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

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.



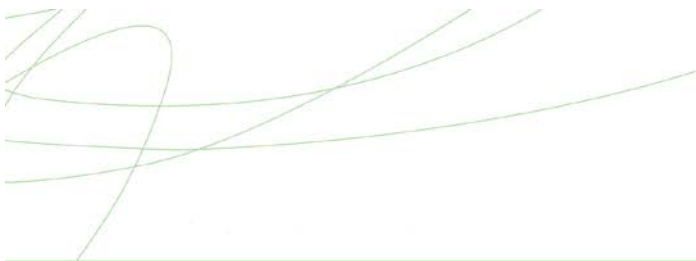
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Markveien 2A

Postnr/Sted: 1940 BJØRKELANGEN

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 15.06.2022 11:22:19

Energimerkenummer: A2022-1411894

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Camilla Haugerudbråten

Gnr: 75

Bnr: 77

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: 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 12: 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 elektriske anlegg**Tiltak 13: 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 på varmeanlegg**Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Markveien 2A

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	2 min 0.1 km
Blaker stasjon Linje R14	21 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	15 min 1.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog Kommune	2 min
Setskogveien 1	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

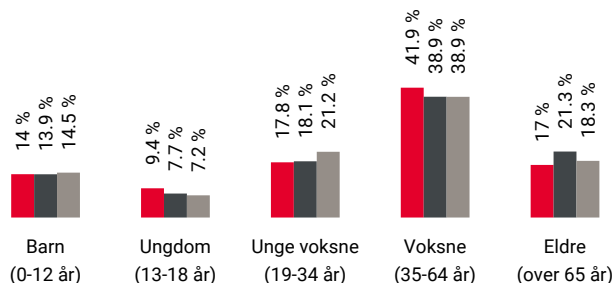
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholttoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.5 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	25 min 1.8 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	3 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	8 min 0.6 km
Coop Extra Bjørkelangen	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

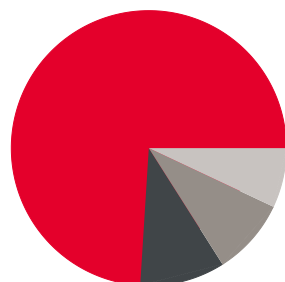
Bjørkelangen sportssenter 4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole 15 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

Avancia Xpress Bjørkelangen 5 min

Trento Bjørkelangen Express 5 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter 8 min

Boots apotek Bjørkelangen 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

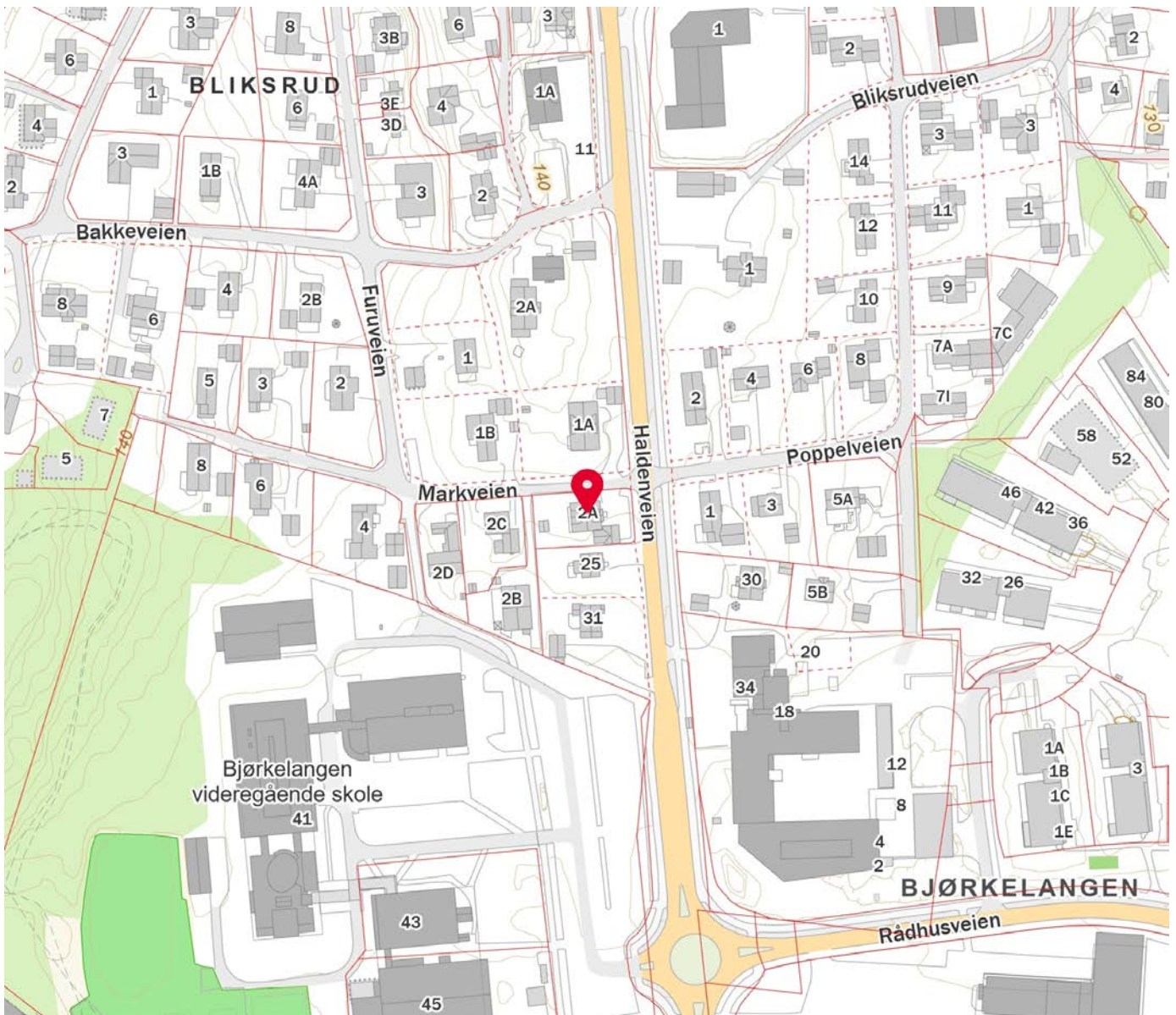
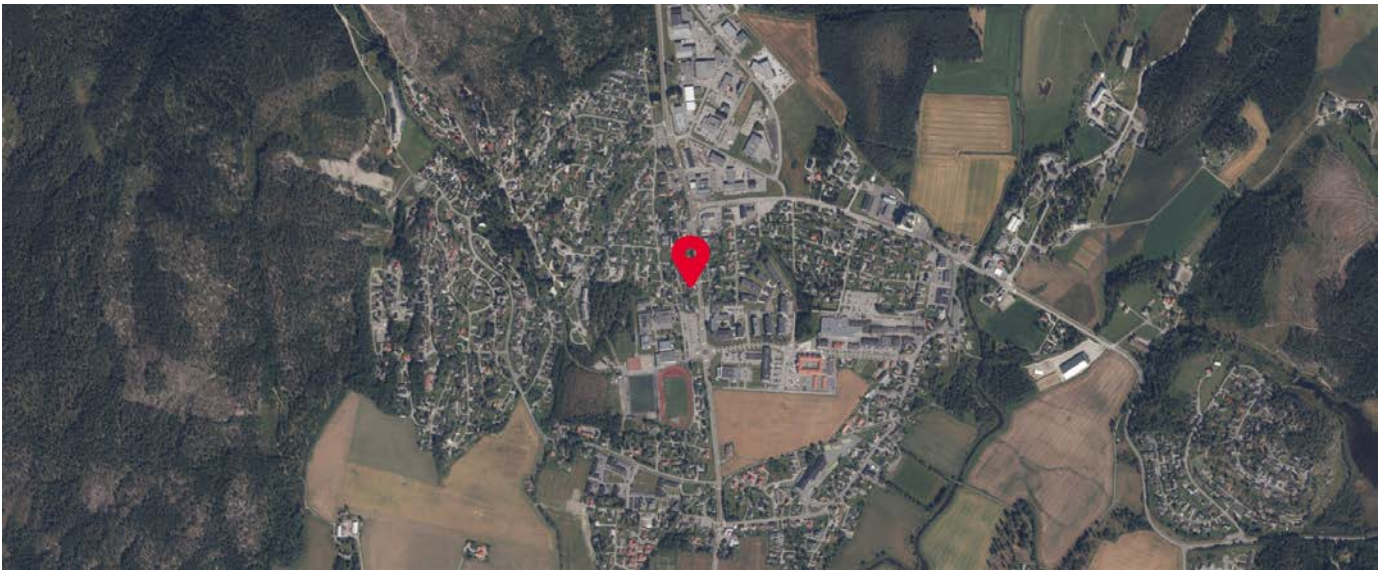
43%

■ Bjørkelangen vest
■ Bjørkelangen
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Markveien 2A
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230038

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre