

An aerial photograph of a two-story yellow house with a dark grey tiled roof. The house has a prominent gable and a small porch. A wooden carport is attached to the side. The property is surrounded by green grass and some trees, with a road and other houses visible in the background.

aktiv.

Kornveien 2, 1940 BJØRKELANGEN

**Stor og sentralt beliggende bolig
med 3 deler som leies ut. Dobbel
garasje og carport.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 20/22, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-

Omkostn.: Kr 101 350,-

Total ink omk.: Kr 4 101 350,-

Selger: Briskebyen

Eiendomsutvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1875

P-rom/BRA 277/345 kvm

Tomtstr.: 1111.2 m²

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 349

Oppdragsnr.: 1107230037

Ønske om å bo sentralt?

Kornveien 2 er en stor enebolig over to plan pluss kjeller, med mange valgmuligheter og godt utviklingspotensiale. Huset er registrert som enebolig i matrikkel, men er inndelt i tre deler som alle leies ut i dag. Alle delene har egen inngang, eget bad/wc og kjøkken. Interessenter gjøres oppmerksomme på at ombyggingen fra 90-tallet ikke er byggemeldt.

Boligen har en sentral beliggenhet i sentrum, med gangavstand til alt Bjørkelangen tilbyr. Her er det helsehus, Rådhus, Bjørkebadet, forretninger, kontorer, servicetilbud og spisesteder.

Eneboligen ligger på en stor tomt, og hagen byr på mye boltreplass. På tomten står det en dobbelgarasje med loftsareal og en carport.

Det er behov for modernisering/rehabilitering, men potensialet og beliggenheten gjør boligen interessant.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten fra 2022 og selgers egenerklæring leses, samt at boligen Nøkkelinformasjon besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport fra des 2022	50
Nabolagsprofil	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 345kvm

P-rom 277kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal hentet i fra Tilstandsrapport datert des 2022

Kjeller: 49 kvm

1. etasje: 162 kvm

2. etasje: 134 kvm

Primærrom

1. etasje: 153 kvm Følgende rom inngår i primærareal fordelt på tre deler over 2 etasjer: 3 entréer, 6 trapperom, 2 ganger, 3 kjøkken, 2 stuer, 2 bad, 1 bad/vaskerom, 1 toalettrom, 1 vaskerom, 5 soverom og to innredede rom.

2. etasje: 124 kvm

Tomtetype

Eiet, 1111.2 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er sentral og attraktiv, med gangavstand til alt Bjørkelangen tilbyr. Eneboligen ligger noe tilbaketrukket til på en stor, eiet tomt, med i hovedsak flatt og lett skrånet terreng. Tomten er opparbeidet med plen, trær, betongheller, busker og diverse beplantning. Opp til huset er det en gruset innkjørsel med mulighet for parkering.

Hagen rammes fint inn av hekk og hvitt gjerde. Fra spisestuen i den største utleiedelen er det utgang til en romslig terrasse, med trapp ned til den store hagen.

Terrassen har belysning, utestikk og markise. Langs store deler av terrassen er det plantet en hekk, og sammen med en levegg bidrar dette til å skape et usjenert uterom. Her kan man enkelt innrede i ulike soner, og terrassen innbyr til lange, sosiale kvelder med god mat og drikke.

Deler av carport ligger utenfor tomtegrensen mot vest, og deler av utebod ligger utenfor tomtegrensen i sør.

Iht. opplysninger fra kommunen er bygninger SEFRAK-registrert.

SEFRAK-ID Nummer 0221 303 29 BOLIGHUS, BLIXRUDTOPPEN/KORNVEIEN 2, "VOLL-GÅRDEN", BLIKSRUD, BJØRKELANGEN

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Blixrudtoppen/Kornveien 2, Voll- Gården, Blikrud, Bjørkelangen (doktorbolig)

Bygningstype:Enebolig

Tidsangivelse:1800 tallet, fjerde kvartal

SEFRAK-ID0221-0303-029

Bygningsnummer150081084

Opprinnelig sosialt miljøundefined

SEFRAK-registringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen. Iht. Riksantikvaren.no.

Beliggenhet

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

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

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Kulturskolen har gode lokaler på den nye barne- og ungdomsskolen. Ved den gamle herregården Eidsverket skal det bygges et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. KulturArena tilbyr konserter, kino og andre kulturopplevelser gjennom året.

I tillegg er det kort vei til fine tur- og friluftsområder i skogen. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Kiwi og kjøpesenter Alti Bjørkelangen ligger i umiddelbar nærhet.

I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Power, Gausdal Landhandleri, Eik Maskin, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 4 min gange unna. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S, 60 min til Oslo lufthavn og 60 min til Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det gangavstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, som åpnet våren 2018. Ellers er det god barnehagedekning i Aurskog-Høland kommune, med både kommunale og private barnehager. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon, som ligger ca. 4 min gange unna.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson/Johan Tørnby

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.21.2022 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende kommentarer er hentet fra selgers egenerklæring:

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Ja. Eiendommen har 3 leiligheter som leies ut.

Innhold

Kornveien 2 er en stor enebolig over to plan pluss kjeller, med mange valgmuligheter

og godt utviklingspotensiale. Huset er registrert som enebolig i matrikkel, men er inndelt i tre deler som alle leies ut i dag. Alle delene har egen inngang, eget bad/wc og kjøkken. Interessenter gjøres oppmerksomme på at ombyggingen fra 90-tallet ikke er byggemeldt.

Boligen har en sentral beliggenhet i sentrum, med gangavstand til alt Bjørkelangen tilbyr. Her er det helsehus, Rådhus, Bjørkebadet, forretninger, kontorer, servicetilbud og spisesteder.

Eneboligen ligger på en stor tomt, og hagen byr på mye boltreplass. På tomten står det en dobbelgarasje med loftsareal og en carport.

Det er behov for modernisering/rehabilitering, men potensialet og beliggenheten gjør boligen interessant

Kort fortalt

- Eldre enebolig over to etasjer.
- Boligen er inndelt i tre deler.
- Ombygging på 90-tallet er ikke byggemeldt.
- Carport og dobbelgarasje.
- Romslig og usjenert terrasse.
- Stor tomt med hekk og gjerde.
- Sentral beliggenhet i sentrum.
- Gangavstand til alt man trenger.
- Egen inngang til alle delene.
- Alle enhetene har kjøkken og bad/wc.

Planløsning:

Utleiedel 1:

1. etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, vaskerom og 2 boder.
2. etasje: Gang, 2 soverom, innredet rom og kott.

Utleiedel 2:

1. etasje: Entré og bod.
2. etasje: Gang, bad/vaskerom, wc, kjøkken, innredet rom, soverom og bod.

Enhet 3:

1. etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

Annet: Kjeller på ca. 49 kvm.

Garasje:

1. et.: 45 kvm Bra

Det gjøres oppmerksom på at beskrivelsen er ut i fra tilstandsrapport og bilder fra 2022.

Del 1:

Entré

Eneboligen er i dag inndelt i tre deler, som alle har hver sin inngang via overbygde ytterdører. Dette er den største delen, og her ønskes man velkommen av en liten entré med flislagt gulv og gråmalte panelvegger. Tilliggende entreen finner man en praktisk bod med hyller - perfekt for oppbevaring av yttertøy og utstyr. Videre ligger entreen i tilknytning til en gang med rom for skap eller andre garderobeløsninger.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom, med laminatgulv og gråmalte panelvegger. Innredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Under vinduet er det en smart barløsning med rom for flere sitteplasser.

Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over benken er det hvite fliser, og over kokesonen er det installert en ventilator. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp og stekeovn, i tillegg til opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen ligger utenfor kjøkkenet, og har en vedovn sørger for ekstra varme og hygge. I stuen er det plass til å samle familie. En glassdør fører ut til den usjenerte terrassen, en fin romforlengelse i sommerhalvåret.

Bad/wc/vaskerom

Av våtrom har denne enheten et bad og et eget vaskerom i første etasje. Badet er innredet med panelovn og grått gulvbelegg. På veggene er det sorte fliser og panelplater malt i en dus beigetone. Badet har toalett og dusjkabinett.

Den øvrige innredningen består av et speil og en servant med sorte skuffer. Vaskerommet har belegg på gulvet, mens veggene er kledd med hvitmalt panel og lyseblå fliser. Gulvsluk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Den største delen "sør" har tre soverom med ett i første etasje og to i andre etasje, hvorav det ene rommet har en plassbygget sengeløsning i kneveggen - en liten "hule" for de minste. På hovedsoverommet er det god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Det er dør inn til et praktisk kott, og alle soverommene har plass til garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i kjelleren og i en bod ved vaskerommet.

Del 2: (ingen bilder av denne enheten)

Delen "nord" består av entré, trapperom og bod i første etasje, samt to trapperom, gang, bad/vaskerom, wc, kjøkken, innredet rom, soverom og bod i den øverste etasjen. Kjøkkenet ligger i eget rom, og her er det plass til spisebord. Innredningen har fronter i

glatt og profilert utførelse, samt benkeplate av heltre og laminat med nedfelt oppvaskkum.

På kjøkkenet er det avsatt plass for komfyr og kjøleskap. Av våtrom har enheten et bad og et separat wc-rom. Badet er innredet med belegg på gulvet og panel på veggene. Det er dusjkabinett, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Wc-rommet har gulvbelegg, toalett og stråleovn.

Del 3:

Mot øst er det en del i første etasje, bestående av entré, trapperom, bad, kjøkken, stue og soverom. Entréen har laminatgulv og hvitmalt panelvegger. Her passer det fint å innrede med skohyller og knaggrekker. Kjøkkenet ligger i eget rom, med laminatgulv og innredning i funksjonell L-form. På kjøkkenet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass.

Innredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Det er montert hvite fliser over benken, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har avsatt plass til komfyr og opplegg for vaskemaskin med sluk under. Stuen er innredet med laminatgulv og hvitmalt panelvegger.

Om ønskelig er det god plass til tv-løsning og en stor sofagruppe. Badet har flislagt gulv og vegger kledd med fliser i en mørk jordtone. Det er toalett, åpent dusjhjørne og strålevarmer over døra. Baderomsinnredningen består av et lite speilskap og en enkel servant.

Standard

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

Utvendig > Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er bestikket fra møne i stigetrinn.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak: Taktekking må skiftes eller utbedres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft : Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak: De påviste skader må utbedres. Lufting/ventilering bør forbedres. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 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. Avvik målt på kjøkken og stue i leilighet øst. Målt avvik opp til 8,5 cm på stuegulv i leilighet nord. Målt avvik på 9 cm på gulv i trapperom i leilighet nord.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. 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. Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Våtrom > Generell > Bad 2 (utleiedel sør): Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon ingen. Badet har belegg på gulv, panelplater og fliser på vegg og malte plater i himling. Badet er innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett. Varmekilde panelovn.

Avvik: - Alder på materialer. - Defekt avtrekksvifte. - Manglende tilluft. - Løse fliser og riss i fliser. - Svertesopp i vindu. - Begrenset tilgang til sluk. - Dør i våtsone.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrom > Generell > Vaskerom (utleiedel sør): Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med belegg på gulv, fliser og panel på vegg og malte plater i himling. Ingen innredning men opplegg for vaskemaskin og sluk. Fall på ca. 2cm til sluk, men deler av gulv mangler fall. Avvik: Motfall mot bad. Manglende avtrekk. Sprekker i belegg.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom (utleiedel nord): Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv, panel på vegger og himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Avvik: - Alder på materialer. - Ufagmessig rørleggerarbeid. - Manglende sluk under kabinett. - Uegnet materialer på vegger i våtsone. - Begrenset effekt på avtrekk.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 2 (utleiedel sør): Kjøkkenet har innredning

med glatte fronter. Benkeplaten med nedfelt kjøkkenkum. Det er integrert platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer Vannlekkasje på avløp fra kjøkkenkum.

Tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (utleiedel nord): Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og himling. Toalettrom har kun toalett, ikke vask.

Varmekilde er stråleovn.

Vurdering av avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Det drypper fra rørskjøter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Anlegget er uoversiktlig.

Tiltak: Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue. Brannslukker fra 2006. Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Ikke registrert brannslukker. Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Alle brannslukkere i boligen er over 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav? Nei.

4. Er det skader på røykvarslere? Ukjent. Ingen synlig skader. Ikke funksjonstestet.

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

Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag i lakkert metall og plast. Piper med halvbeslag. Den ene pipen er dekket inn med plast.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres nye beslag på piper.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasadekledning har stående bordkledning.

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

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved bytte av kledning bør det gjøres tiltak for å bedre lufting av kledning.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Utvendig > Dører: Bygningen har malte hovedytterdører. Balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. - Boligen har eldre ytterdører. - Manglende tettelisten på enkelte ytterdører. - Enkelte ytterdører har høye fuktverdier i treverk. - Balkongdør tar i karm.

Tiltak: Andre tiltak: - Enkelte dører må justeres og det må byttes/monteres tettelisten. -

Enkelte ytterdører dører bør byttes. - Balkongdør må byttes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Terrassebord har en del grønske.

Tiltak: Andre tiltak: Rekkverk må utbedres og terrassebord må rengjøres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk utbedres, men det opplyses for ordens skyld om at utbedring til dagens forskriftskrav ikke er et krav.

Utvendig > Utvendige trapper: Trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Overflater: Gulv består i hovedsak av belegg, laminat og flis. Vegger består i hovedsak av malte plater og panel. Himling består i hovedsak av malte plater.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

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.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet. Ikke tilstrekkelig ildfast plate. - Panel er ført helt inntil mursteinspipe. Avvik i avstandskrav.

Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. - Det må monteres ildfaste plater under vedovner etter gjeldene krav. - Riss i pipe/puss må undersøkes nærmere. - Panel mot pipe må utbedres. - Piper i boligen bør ha feietilsyn.

Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. - Krypkjeller har lite ventilerings, synlige ventiler er også tettet. - Det er ikke observert unormale forhold i trevirke fra inspeksjonsluke i nord.

Tiltak: Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Fuktsperre på bakken bør etableres. Bedre ventilerings må etableres. Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. - Løst belegg i trapp i leilighet sør.

Tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik på boligens tre innvendige trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllings dører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (utleiedel øst): Badet har flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsone), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Misfargede fuger i dusjsone.

Tiltak: Andre tiltak: - Fuger og silikon må skiftes ut. - Fliser med bom må overvåkes for å undersøke om fliser løsner over tid. - Vurdere sammenleggbare dusjdører for å spare uegnede materialer for vannsøl.

Våtrom > Ventilasjon > Bad (utleiedel øst): Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel nord): Kjøkken med slette og profilerte fronter. Benkeplate av laminat og heltre med nedfelt kjøkkenkum. Kjøkken har opplegg for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet består av over- og underskap.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Vannrør og avløp under kjøkkenkum er bygget, og det mangler derfor mulighet for inspeksjon.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (utleiedel nord): Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2 (utleiedel sør): Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. - Tilbakefall på rør i kjeller. - Tapet skjører i kjeller. - 35mm avløpsrør fra sluk.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leilighet øst. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (2 stk.) i leilighet nord og sør, plassert i kjeller og på bad plan 2.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Boligen har tre varmtvannstanker hvor alder er ukjent.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Opplegget bør undersøkes nærmere av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: To sikringskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? Ukjent..
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ukjent.
4. 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.
5. Forekommer det at sikringene løses ut? Ukjent.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.
7. 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.
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei.
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Da selger har lite kunnskap om boligen og ikke har bodd i boligen, samt at anlegget er omfattende og uoversiktlig, anbefales det en utvidet el-kontroll av hele anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur og fundament med støp plate og søylepunkter(stablet stein).

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. - Det stilles spørsmål ved fundamentet til boligen, dette kan sees i sammenheng med boligens omfattende skjevheter.

Tiltak: Andre tiltak: Grunnmur og fundament bør undersøkes nærmere.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt bolig består av gress, samt noen områder med betongheller.

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan Det er påvist andre avvik: Delvis flatt terreng rundt bolig.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
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.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad (utleiedel øst): Badet har flislagt gulv. 1 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Flatt gulv i dusjsone. Strålevarmer over dør.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør vurderes å etablere nytt fall på gulv om mulig. Kostnadsestimat for undersøkelser.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (utleiedel øst): Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel øst): Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er opplegg for kjøl/frysenskap og komfyr. Kjøkken består av over og underskap. På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin med sluk under.

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Drenering: Ukjent drenering.

Vurdering av avvik: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU - ikke

undersøkt: Iht. tilstandsrapporten er det ingen anmerkninger under dette punktet.

Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger på boligen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtekniske forskrift? Ja. Boligen er registrert som enebolig uten utleiedel iht. selgers egenerklæring. Boligen er ikke utført med brannceller for tre boenheter. Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende brannprosjektering og utførelse.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Det er påvist avvik i dagslysflate på enkelte soverom i boligen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.11.22 av Johan Tørnby. 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.

Garasje:

1. et.: 45 kvm Bra

Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble følgende avvik funnet under tilsyn i 2013:

E4: Det skal være luftespalte på minimum 15mm mellom brannmur og brennbart materiale.

E7: Brannmur skal ha tykkelse på minst 100mm/eller godkjent brannpanel.

Det opplyses fra NRBR at avvikene kan være utbedret, men har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre

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 carport og i en dobbelgarasje på ca. 45 kvm. På loftet til garasjen er det et "hobbyrom". Inne på tomten er det også en eldre garasje uten tilgang fra vei. I tillegg er det mulighet for parkering i en gruset innkjørsel og på en gårds plass foran dobbelgarasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe, supplert av en peisovn i stuen i enhet "sør" og en vedovn i spisestuen i samme enhet.

Energikarakter og farge

Rød G - det foreligger ikke energimerking på eiendommen

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

Kommunale avgifter for 2022

Kr 38 652

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl e.skatt for hele Kornveien 2 utgjør for 2022 kr 43 250,-. 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 for 2022

Kr 4 598

Formuesverdi primær 2022

Kr 1 499 209

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 5 397 152

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 349 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:

3026/75/349:

25.01.1985 - Dokumentnr: 536 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:75 Bnr:4

16.01.1995 - Dokumentnr: 302 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1782038 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:75 Bnr:349

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke 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: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

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

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

Regulerings og arealplaner

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRKELANGEN SENTRUM, AURSKOG -
HØLAND KOMMUNE, 05.11.98, REVIDERT 07.10.99 Egengodkjent av kommunestyret
den 16.12.99, sak 132/99

Områdene skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg, slik som garasjer og uthus. Områdene kan fortettes med åpen småhusbebyggelse, enten ved utbygging av eksisterende boliger til tomannsboliger eller utbygging av frittliggende eneboliger. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20 %.

Boligen ligger i Bjørkelangen sentrum og det foreligger reguleringsplaner og utbyggingsplaner for sentrumskjernen. Det må påregnes utvikling og utbygging i årene som kommer.

Adgang til utleie

Boligen er i dag utleid til tre ulike leietakere, hvor en har tidsubestemt avtale.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Iht. opplysninger fra kommunen er bygninger SEFRAK-registrert.

SEFRAK-ID Nummer 0221 303 29 BOLIGHUS, BLIXRUDTOPPEN/KORNVEIEN 2, "VOLL-GÅRDEN", BLIKSRUD, BJØRKELANGEN

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Blixrudtoppen/Kornveien 2, Voll- Gården, Blikrud, Bjørkelangen (doktorbolig)

Bygningstype:Enebolig

Tidsangivelse:1800 tallet, fjerde kvartal

SEFRAK-ID0221-0303-029

Bygningsnummer150081084

Opprinnelig sosialt miljøundefined

SEFRAK-registringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen. Iht. Riksantikvaren.no.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

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.

Prisantydning og omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da vilkårene for tilstandsrapport ikke foreligger. Det foreligger en eldre tilstandsrapport dater des 2022.

Meglervederlag

Det er avtalt fast pris pålydende kr. 45 000,- 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. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr. 28 600,-. 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

Camilla Haugerudbråten, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no Tlf: 930 22 875

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025





Bilder i annonsen er fra 2022.

Den største delen har en hyggelig entré med flislagt gulv og gråmalte panelvegger.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med dobbel vaskeikum.



Under vinduet er det etablert en smart barløsning.



Det er integrert platetopp og stekeovn og godt med skap- og benkeplass.





ligger tilknyttet kjøkkenet og har utgang til en usjenert terrasse.



Siden foto i 2022 har dette rommet blit delt av til soverom og gang inn til våtrommet

Badet i denne enheten har toalett og dusjkabinett, samt panelovn.





Vaskerommet har belegg på gulvet, mens veggene er kledd med hvitmalt panel og lyseblå fliser.



Det er ingen innredning i rommet, men opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet.



Tilliggende vaskerommet er en praktisk bod av god størrelse.



Til denne enheten hører tre soverom - ett i første og to i andre etasjen



Alle soverommene har plass til garderobeløsninger.



Ett av soverommene har en plassbygget sengeløsning.



Inngang til den minste delen ligger på østsiden av boligen.



Denne delen består av entré, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.



Kjøkkenet ligger i eget rom og fremstår romslig med god plass til spisebord.



Innredningen er i tidløst hvitt med glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Videre er det opplegg for vaskemaskin her.



Stuen i denne delen har lyse panelvegger og laminat på gulvet.



Soverom.



Det helflisede badet har toalett, åpent dusjhjørne, enkel servant, et lite speilskap og stråleovn som oppvarming.



Inne på tomten er det også en eldre garasje uten tilgang fra vei.



Hagen rammes fint inn av hekk og hvitt gjedre.

Første etasje

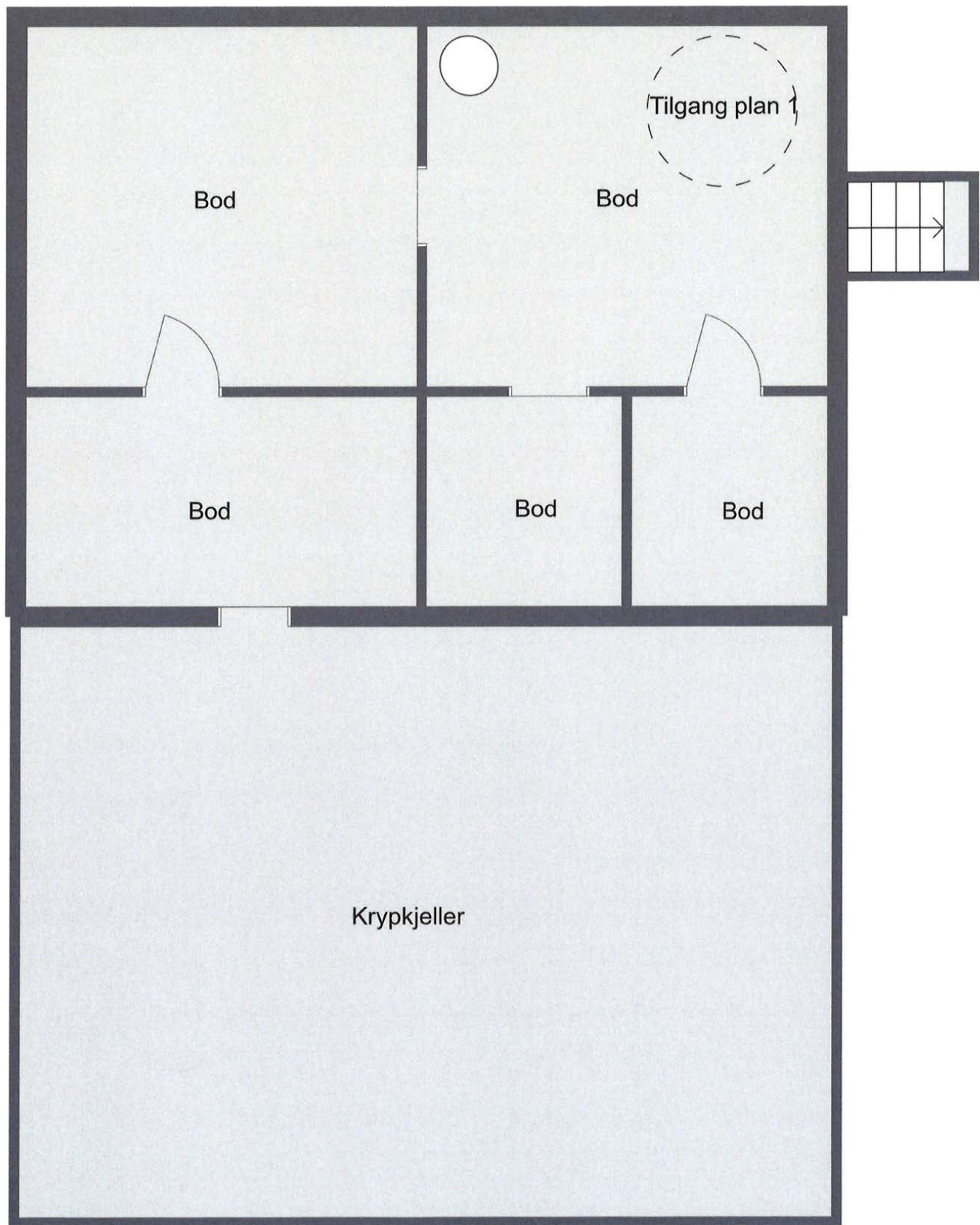


Loftetasje



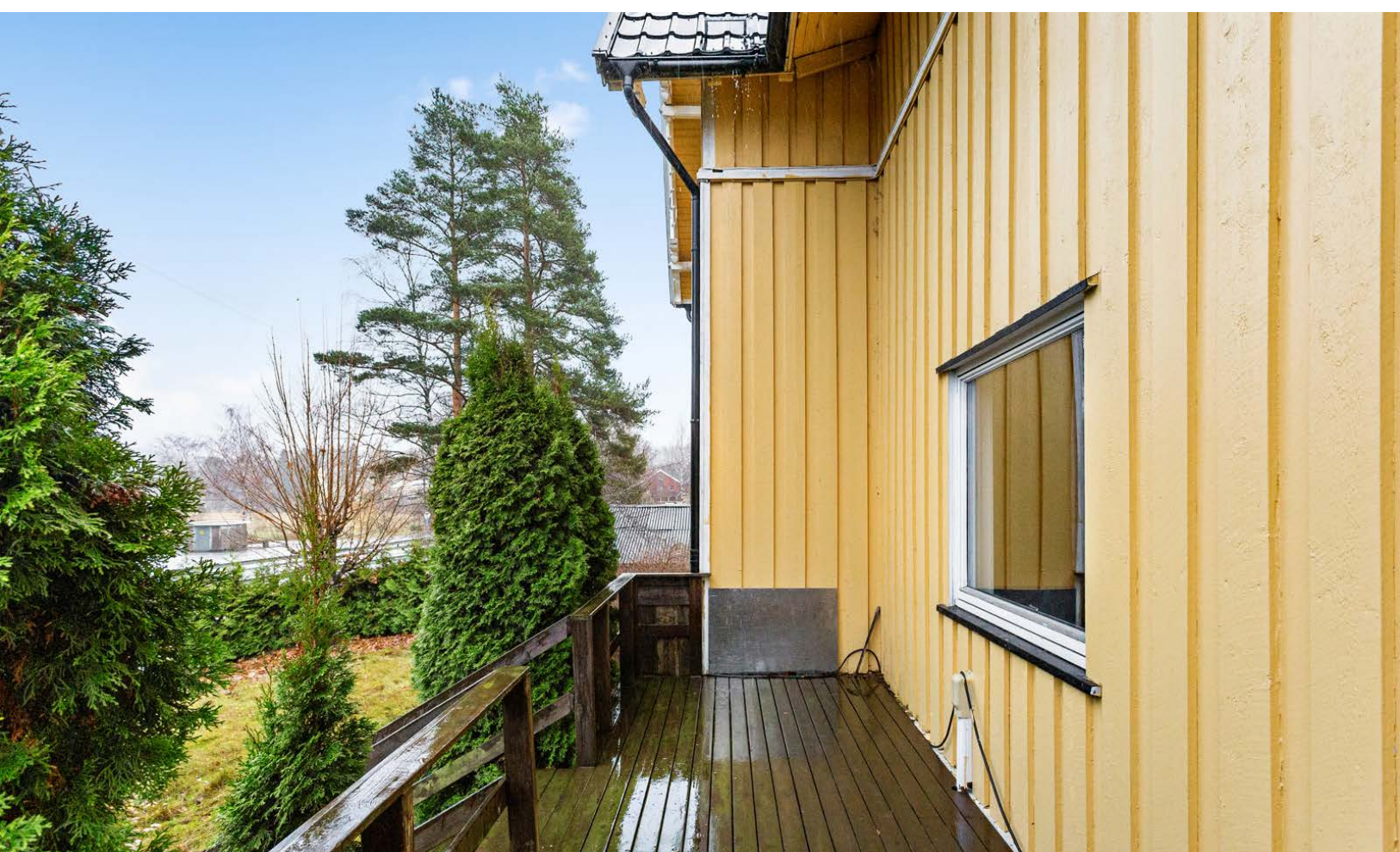
Kornveien 2 - Kjeller

1. Floor





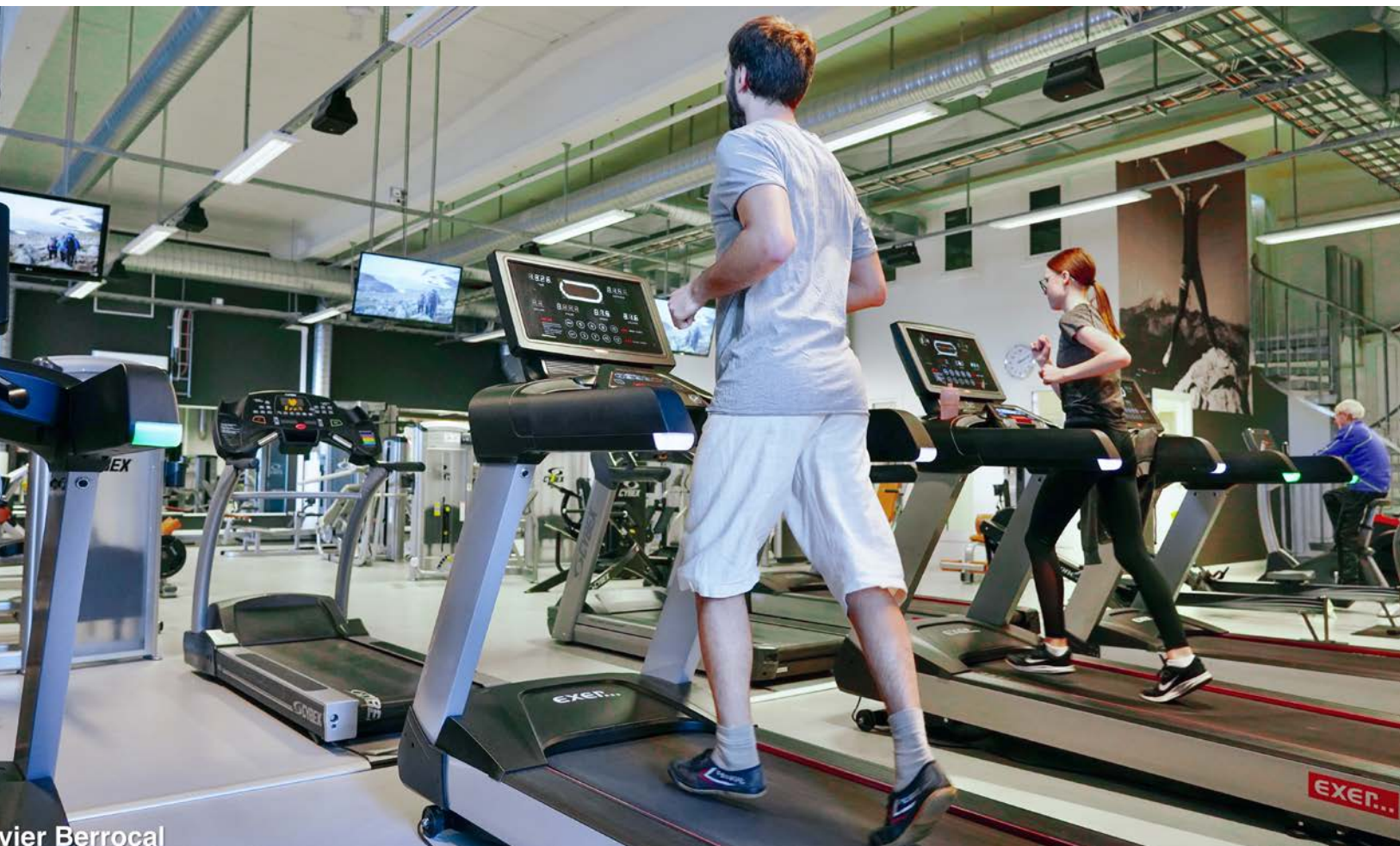




Boligen ligger midt i smørøyet i Bjørkelangen sentrum med gangavstand til servicetilbud, forretninger, Rådhus, helsehus og Bjørkebadet!

Kun en kort kjøretur unna finnes Mangenfjellet Turlag med utallige turmuligheter året rundt!





vier Berrocal

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kornveien 2 , 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

Gnr. 75, Bnr. 349

Areal (BRA): Enebolig 345 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 10.11.2022

Rapportdato: 02.12.2022

Oppdragsnr: 20737-1041

Referansenummer: RY1385

Autorisert foretak: Kløver Rådgivning AS

Sertifisert takstmann: Johan Tørnby



Gyldig rapport
02.12.2022

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.

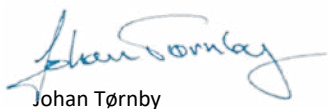
Kløver Rådgivning

Kløver Rådgivning leverer tjenester innen taksering, bygg- og prosjektledelse, arkitektur og juridiske tjenester. Virksomheten har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Vi dekker store deler av Østlandet.

Takstingeniør Tørnby har på vegne av Kløver Rådgivning utført dette oppdraget.

Kompetanse

Undertegnede besitter bred erfaring med prosjektledelse både fra kommunal og privat sektor. Han har jobbet som prosjektingeniør, byggeleder og prosjektleder. De siste årene har mye av arbeidet bestått av ledelse og oppfølging av større entreprisekontrakter, i tillegg til takstopdrag.


Johan Tørnby

02.12.2022 | BJØRKELANGEN

Kløver Rådgivning AS

Nordre Bliksrudvei 4
922 39 265



Rapportansvarlig

Johan Tørnby

johan@kloverradgivning.com
922 39 265

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 tjenestetyper.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND

Eldre enebolig med ukjent byggeår. Boligen fremstår med manglende vedlikehold og lav standard. Det er påvist betydelig avvik på takteking, utvendig kledning, våtrom og boligens avløp. Da boligen består av tre boenheter har boligen flere sikringsskap og uoversiktlig ledningsnett, det anbefales derfor at bygget får en full gjennomgang av det elektrisk anlegget.

Enebolig - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Nedløp og beslag i lakkert metall og plast.
Pipe med halvbeslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører.
Balkongdør i tre med glassfelt.
Balkonger i trekonstruksjoner.
Trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av belegg, laminat og flis
Vegger består i hovedsak av malte plater og panel
Himling består i hovedsak av malte plater,

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllings dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 (utleiedel sør)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, panelplater og fliser på vegg og malte plater i himling.
Badet er innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.
Varmekilde panelovn.

Bad/vaskerom (utleiedel nord)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, panel på vegger og himling.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad (utleiedel øst)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Alder på bad er ukjent, men pga. observasjoner vurdert til å være fra mellom 1997 og 2010.
Badet har flislagte vegger og malt himling.
Badet har flislagt gulv.
Strålevarmer over dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant og toalett, samt dusj med forheng.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom (utleiedel sør)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med belegg på gulv, fliser og panel på vegg og malte plater i himling.
Ingen innredning men opplegg for vaskemaskin og sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken (utleiedel sør)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (utleiedel øst)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum.
Det er opplegg for kjøp/fryseskap og komfyr.
På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin med sluk under.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (utleiedel nord)

Kjøkken med slette og profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og heltre med nedfelt kjøkkenkum. Kjøkken har opplegg for komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom (utleiedel nord)
Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og himling.
Toalettrom har kun toalett og ikke vask.
Varmekilde er stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leilighet øst.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (2 stk) i leilighet nord og sør.

To sikringsskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue.
Brannslukker fra 2006.
Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Brannslukker ikke til stede.
Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent drenering.

Bygningen har betonggrunnmur og fundament med støp plate og søylepunkter(stablet stein).
Terreng rundt bolig består av gress, samt noen områder med betongheller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	162	153	9
2.Etasje	134	124	10
Kjeller	49	0	49
Sum	345	277	68
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

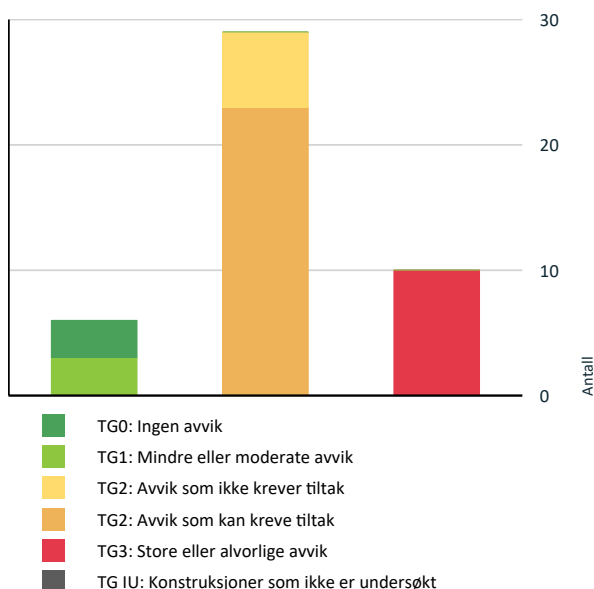
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

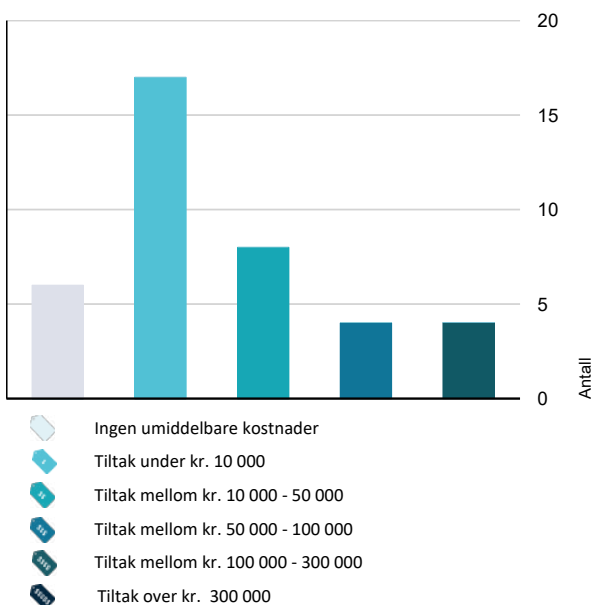
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig uten teknisk verdi og markedsverdi.

Selger er et aksjeselskap og har lite kunnskap om boligen, rapporten bærer preg av dette.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Det må forventes at skadedyr som for eksempel mus vil kunne forekomme i eldre boliger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Avvik målt på kjøkken og stue i leilighet øst.

Målt avvik opp til 8,5 cm på stuegulv i leilighet nord.

Målt avvik på 9 cm på gulv i trapperom i leilighet nord.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Vannlekkasje på avløp fra kjøkkenkum.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Anlegget er uoversiktlig.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue.
Brannslukker fra 2006.

Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Ikke registret brannslukker.

Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Boligen har eldre ytterdører.
- Manglende tettelister på enkelte ytterdører.
- Enkelte ytterdører har høye fuktverdier i treverk.
- Balkongdør tar i karm.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassebord har en del grønnske.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

- Ikke tilstrekkelig ildfast plate.
- Panel er ført helt inntil mursteinspipe. Avvik i avstandskrav.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Kryp kjeller har lite ventilering, synlige ventiler er også tettet.
- Det er ikke observert unormale forhold i trevirke fra inspeksjonsluke i nord.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Løst belegg i trapp i leilighet sør.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikofuger.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Misfargede fuger i dusjsone.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannrør og avløp under kjøkkenkum er bygget, og det mangler derfor mulighet for inspeksjon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tilbakefall på rør i kjeller

- Tapet skjører i kjeller

- 35mm avløpsrør fra sluk



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Boligen har tre varmtvannstanker hvor alder er ukjent.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

To sikringskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Det stilles spørsmål ved fundamentet til boligen, dette kan sees i sammenheng med boligens omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Det er påvist andre avvik:
Delvis flatt terreng rundt bolig.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

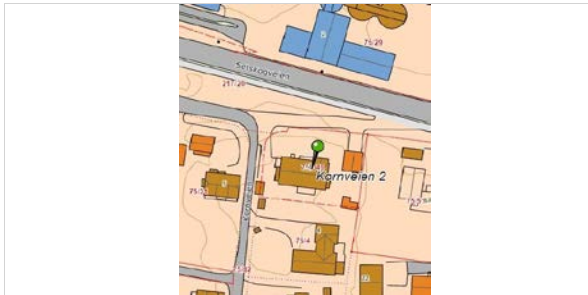
[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1875

Kommentar
Byggeår er ukjent, men registrert hos riksantikvaren fra 1800-tallet fjerde kvartal.

Standard
Eldre enebolig som er omgjort til tre boenheter. Boligen i sin helhet bærer preg av enkel standard.

Vedlikehold
Boligen i sin helhet bærer preg av manglende vedlikehold. Boligen har betydelig avvik på takteking, utvendig kledning og boligens våtrom.

UTVENDIG

Taktekking

1 TO 3

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra møne i stige-trinn.



Ufagmessig utførelse av takplater.



Ufagmessig utførelse av takplater.



Ufagmessig utførelse av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp og beslag i lakkert metall og plast.

Piper med halvbeslag. Den ene pipen er dekket inn med plast.



Ufagmessig utførelse av forkantbeslag.



Ufagmessig arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

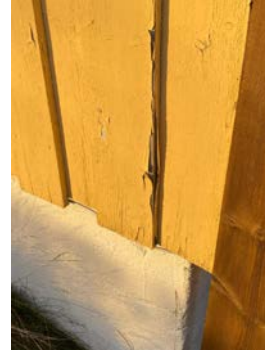
Det må monteres nye beslag på piper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadekledning har stående bordkledning.



Kledning med flasket maling.



Råteskade.



Råteskade i kledning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved bytte av kledning bør det gjøres tiltak for å bedre lufting av kledning.

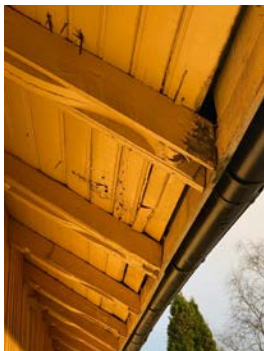
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



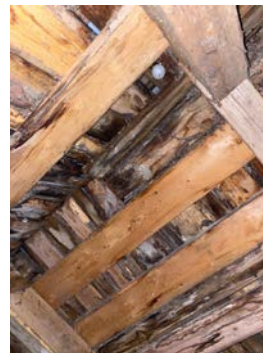
Råte i takutstikk og undertak.



Observert betydelige skjevheter i takkonstruksjon.



Råte i takutstikk.



Råteskader i undertak på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Værslitt vindu.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Bygningen har malte hovedytterdører.
Balkongdør i tre med glassfelt.

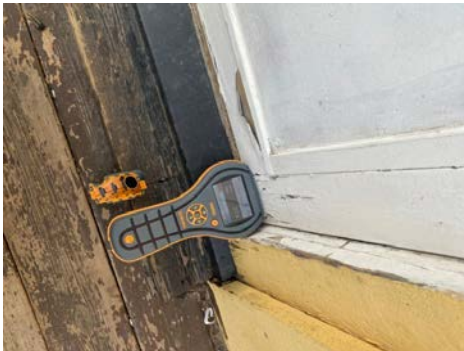
Tilstandsrapport



Skade på ytterdør.



Målt høye fuktverdier i ytterdør.



Balkongdør med høye fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Boligen har eldre ytterdører.
- Manglende tettelister på enkelte ytterdører.
- Enkelte ytterdører har høye fuktverdier i treverk.
- Balkongdør tar i karm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres og det må byttes/monteres tettelister.
- Enkelte ytterdører dører bør byttes.
- Balkongdør må byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

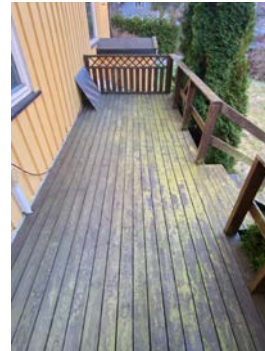
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkonger i trekonstruksjoner.



For lavt og store åpninger i rekkverk.



Grønske på terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassebord har en del grønnske.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må utbedres og terrassebord må rengjøres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk utbedres, men det opplyses for ordens skyld om at utbedring til dagens forskriftskrav ikke er et krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapper i trekonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv består i hovedsak av beleg, laminat og flis
Vegger består i hovedsak av malte plater og panel
Himling består i hovedsak av malte plater,

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Avvik i stue i leilighet øst.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Avvik målt på kjøkken og stue i leilighet øst.

Målt avvik opp til 8,5 cm på stuegulv i leilighet nord.

Målt avvik på 9 cm på gulv i trapperom i leilighet nord.

Tiltak

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

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.

Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport



Riss i pipe/puss.



Panel ført helt inntil mursteinspipe.



Ufagmessig utførelse på pipe.



Pipe nr2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Ikke tilstrekkelig ildfast plate.
- Panel er ført helt inntil mursteinspipe. Avvik i avstandskrav.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfaste plater under vedovner etter gjeldene krav.
- Riss i pipe/puss må undersøkes nærmere.
- Panel mot pipe må utbedres.
- Piper i boligen bør ha feietilsyn.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

1 TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Fuktsøk med indikasjoner på fukt i betongvegger.



Fuktsøk med indikasjoner på fukt i betonggulv.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har lite ventilering, synlige ventiler er også tettet.
- Det er ikke observert unormale forhold i trevirke fra inspeksjonsluke i nord.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Manglende håndløper.



Åpninger på 15cm.



Skade på trapp.



For lavt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Løst belegget i trapp i leilighet sør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik på boligens tre innvendige trapper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllings dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL SØR)

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon_ingen

Badet har belegg på gulv, panelplater og fliser på vegg og malte plater i himling.

Badet er innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.
Varmekilde panelovn.

Avvik:

- Alder på materialer
- Defekt avtrekksvifte
- Manglende tilluft
- Løse fliser og riss i fliser
- Svertesopp i vindu
- Begrenset tilgang til sluk
- Dør i våtsone



Svertesopp.



Løse fliser på vegg.



Sluk med ufagmessig utførelse på vannrør fra kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Målt fra kjeller ved sluk.



Fuktmåling uten unormale funn. 15,4 vektprosent.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL ØST)

Generell

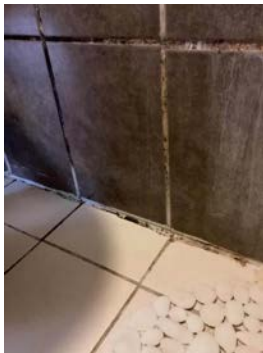
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

Alder på bad er ukjent, men pga. observasjoner vurdert til å være fra mellom 1997 og 2010.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Badet har flislagte vegger og malt himling.



Misfargede fuger og silikon med sopppangrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Misfargede fuger i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger og silikon må skiftes ut
- Fliser med bom må overvåkes for å undersøke om fliser løsner over tid
- Vurdere sammenleggbare dusjdører for å spare uegnede materialer for vannsøl

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

! TG 2

Badet har flislagt gulv.

1 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. flatt gulv i dusjsone.

Strålevarmer over dør.



Badgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør vurderes å etablere nytt fall på gulv om mulig.

Kostnadsestimat for undersøkelser.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant og toalett, samt dusj med forheng.

Ventilasjon

! TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking tatt fra kjøkken mot dusj.



Fuktmåling uten unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM (UTLEIEDEL SØR)

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv, fliser og panel på vegg og malte plater i himling.

Ingen innredning men opplegg for vaskemaskin og sluk.

Fall på ca. 2cm til sluk, men deler av gulv mangler fall.

Avvik:

- Motfall mot bad
- Manglende avtrekk
- Sprekker i belegg



Sluk.

Tilstandsrapport



Sprekker i belegg.



Ufagmessig utførelse på røropplegg. Evt. lekkasje vil ikke føres til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling gjort i åpent vegg på vaskerom uten unormale funn.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL NORD)

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, panel på vegger og himling.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Avvik:

- Alder på materialer
- Ufagmessig rørleggerarbeid
- Manglende sluk under kabinett
- Uegnet materialer på vegger i våtsone
- Begrenset effekt på avtrekk



Sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling uten unormale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL NORD)

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken med slette og profilerte fronter. Benkeplate av laminat og heltre med nedfelt kjøkkenkum. Kjøkken har opplegg for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet består av over- og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannrør og avløp under kjøkkenkum er bygget, og det mangler derfor mulighet for inspeksjon.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL SØR)

Overflater og innredning

! TG 3

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.



Vannlekkasje på vannrør.



Oversikt kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Vannlekkasje på avløp fra kjøkkenkum.

Tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL ØST)

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er opplegg for kjøl/fryseskap og komfyr.

Kjøkken består av over og underskap.

På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin med sluk under.



Oversikt kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM (UTLEIEDEL NORD)

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og himling.

Toalettrom har kun toalett, ikke vask. Varmekilde er stråleovn.



Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.



Påvist drypp fra rørskjøt.

Tilstandsrapport



Stoppekran.



Ufagmessig arbeid.



Lekkasje fra vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Anlegget er uoversiktlig.

Tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Ufagmessig arbeid.



35mm avløpsrør fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tilbakefall på rør i kjeller

- Tapet skjøter i kjeller

- 35mm avløpsrør fra sluk

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

1 TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leilighet øst.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (2 stk.) i leilighet nord og sør, plassert i kjeller og på bad plan 2

Vurdering av avvik:

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

Boligen har tre varmtvannstanker hvor alder er ukjent.

Tiltak

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

Opplegget bør undersøkes nærmere av fagperson.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 2

To sikringsskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da selger har lite kunnskap om boligen og ikke har bodd i boligen, samt at anlegget er omfattende og uoversiktlig, anbefales det en utvidet el-kontroll av hele anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue. Brannslukker fra 2006.

Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Ikke registrert brannslukker.

Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Alle brannslukkere i boligen er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ingen synlig skader. Ikke funksjonstestet.



Brannslukningsapparat fra 2006.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og fundament med støp plate og søylepunkter(stablet stein).



Deler av boligens fundament.



Sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Det stilles spørsmål ved fundamentet til boligen, dette kan sees i sammenheng med boligens omfattende skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur og fundament bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Terreng rundt bolig består av gress, samt noen områder med betongheller.



Flatt terreng rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Det er påvist andre avvik:

Delvis flatt terreng rundt bolig.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1987

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Uisolert dobbel garasje med saltak tekket med stålplater, fundamentert på plate på mark. Garasje ligger delvis under terreng.

Vedlikehold

Garasje har behov for vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	162	153	9	Stue (utleiedel øst), Soverom (utleiedel øst), Entré (utleiedel øst), Bad (utleiedel øst), Kjøkken (utleiedel øst), Trapperom (utleiedel øst), Entré 2 (utleiedel nord), Trapperom 2 (utleiedel nord), Entré 3 (utleiedel sør), Trapperom 3 (utleiedel sør), Kjøkken 2 (utleiedel sør), Stue 2 (utleiedel sør), Stue 3 (utleiedel sør), Bad 2 (utleiedel sør), Vaskerom (utleiedel sør)	Bod (utleiedel nord), Bod 2 (utleiedel sør), Bod 3 (utleiedel sør)
2.Etasje	134	124	10	Bad/vaskerom (utleiedel nord), Kjøkken (utleiedel nord), Stue (utleiedel nord), Soverom (utleiedel nord), Trapperom (utleiedel nord), Gang (utleiedel nord), Toalettrom (utleiedel nord), Trapperom 2 (utleiedel nord), Trapperom 3 (utleiedel sør), Gang 2 (utleiedel sør), Soverom 2 (utleiedel sør), Soverom 3 (utleiedel sør), Soverom 4 (utleiedel sør)	Bod (utleiedel nord), Kott (utleiedel sør)
Kjeller	49	0	49		
Sum	345	277	68		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Alle måltaking er utført innendig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygget er i dag delt inn i tre enheter. Der det ikke har vært mulig å ta hele mål (uten avgrensninger med innvendige vegger) har man lagt til grunn rommenes innvendige areal, ekskl. veggtykkelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Boligen er registrert som enebolig uten utleiedel iht. selgers egenerklæring. Boligen er ikke utført med brannceller for tre boenheter. Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende brannprosjektering og utførelse.

Nyere håndverksjenester

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 er påvist avvik i dagslysflate på enkelte soverom i boligen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.11.2022	Johan Tørnby	Takstmann
	Mathias Ottosson	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	349		0	1111 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kornveien 2							
Hjemmelshaver Briskebyen Eiendomsutvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kornveien 2 ligger på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Areal formål: Frittliggende småhus bebyggelse.
G2120160002 - Kommuneplan - 2018-2028.

Gul sone iht. T-1442 (Støysone)

Om tomten

Eiet tomt på 1111kvm, som i hovedsak er flat til lett skrånet og opparbeidet med plen, planter og trær. Det er gruset innkjøring og parkering.

Enkelte bygg på eiendommen ligger tett inntil eller over tomtegrensene, ref. kommunenes kartportal.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke gjort kjent med tinglyste forhold som vil ha innvirkning for salg av eiendommen.

Iht. Aurskog-Høland kartportal er boligen SEFRAK registrert.

SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.

Iht. Riksantikvaren.no

Bebyggelsen

I tillegg til bolig og dobbelt garasje består eiendommen av:

- Eldre garasje inne på tomten uten tilgang fra vei. Garasjen har behov for vedlikehold.
- Nyere carport i enkel konstruksjon i tre. Bærende konstruksjon med søyler og åser, fundamenter til grunn med jordspyd. Carport har skråtak som er tekket med shingel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 600 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2022	Tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.11.2022	Sjekket før befaring.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	14.11.2022	Kun tegninger av garasje. Hustegninger eksisterer ikke.	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer	18.11.2022	Kommunens kartportal.	Innhentet	0	Nei
Megler	14.11.2022	Meglerpakke.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.11.2022	Finnes ikke hos kommunen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Samsvarserklæring EL	14.11.2022		Ikke vist	0	Nei
Eier	10.11.2022	Delvis tilstede på befaring.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	18.11.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RY1385>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Carport.



Eldre garasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

aktiv.

Meglerfirma **Postboks 56** Oppdragsnr. **93-22-0236**
1941 Bjørkelangen

Adresse **KORNVEIEN 2**
Postnr. **1940** Sted **BJØRKELANGEN**

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? **08.05.2020** Hvor lenge har du bodd i boligen? **Ar Mnd** Selger har ikke bodd i boligen

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

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

Selger 1 Fornavn **BRISKEBYENE EIENDOSMUTVIKLING AS** 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 eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE EIENDOMMEN HAR VÆRT LEID UT OG DET ER IKKE MOTTATT NOEN KLAGER FRA LEIETAKER**
- 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/fornytt?
☐ 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:

AR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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 taktekking/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

Initialer selger:

DA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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 skjevgkre 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)

Selger har ikke bebod eiendommen. Kjøper må foreta befaring av eiendommen og ha med bygningskyndig fagperson.

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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 28.09.2022

Sted

Bjørkelangen

Signatur selger 1:

Arvid Ransberg

Signatur selger 2:

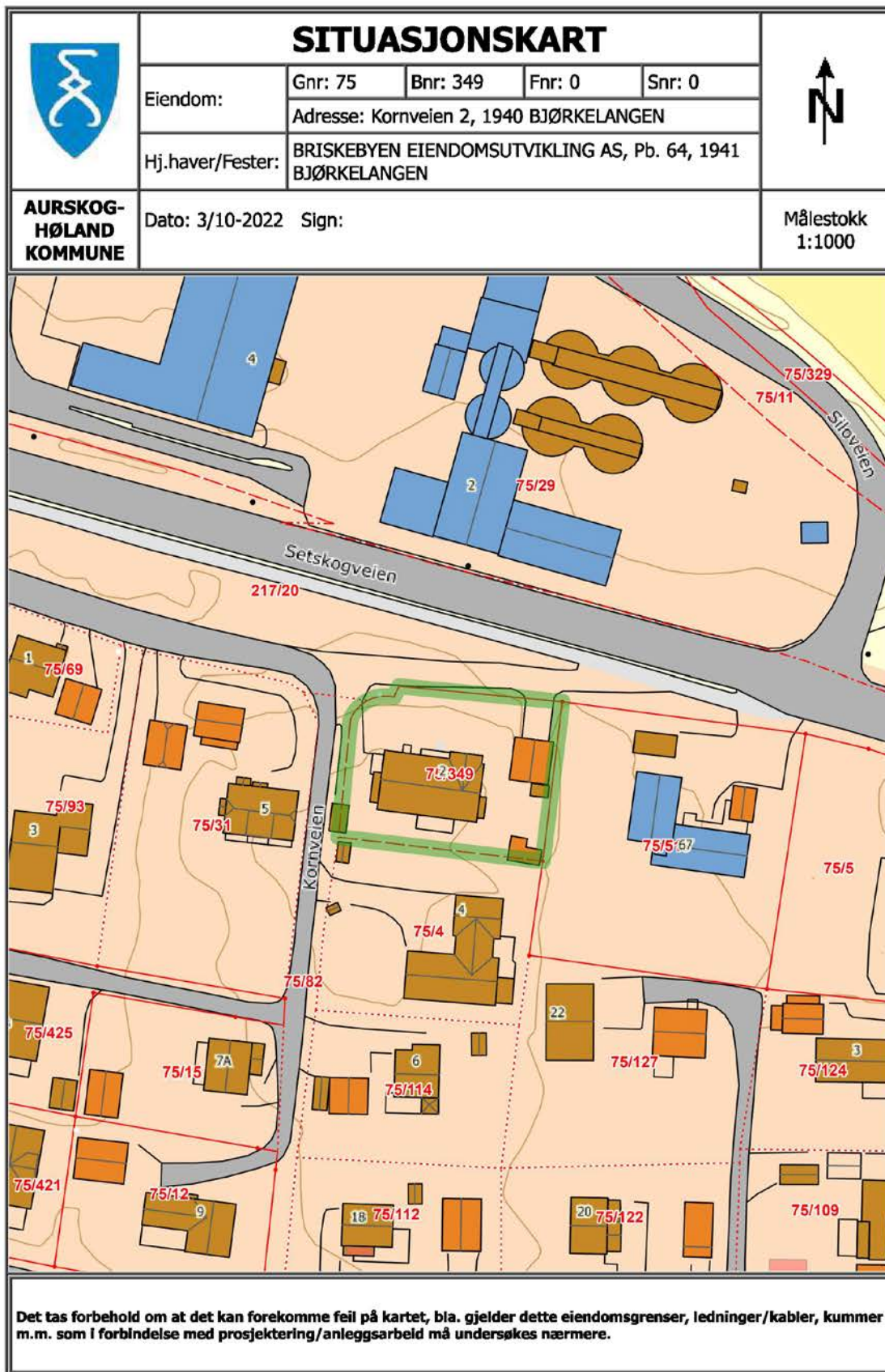


Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:[illegible]

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Kornveien 2

Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 480	9 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	22 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	24 min 1.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	14 min 1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Ny lagerføring Norge #48	8 min
Ny lagerføring Norge #63	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

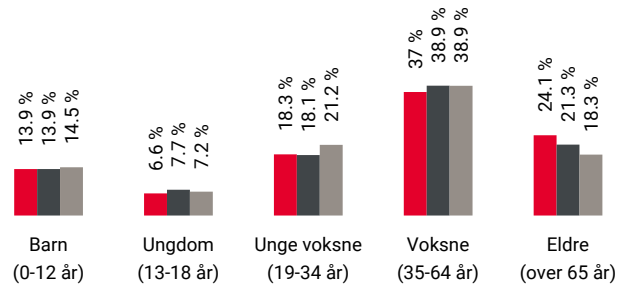
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.3 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	21 min 1.7 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	10 min 0.7 km
Coop Extra Bjørkelangen	11 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 sitatene 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport



Kjelle vg. skole

11 min



Fotball

0.8 km



Bjørkelangen sportssenter

15 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

1.1 km



Trento Bjørkelangen Express

9 min

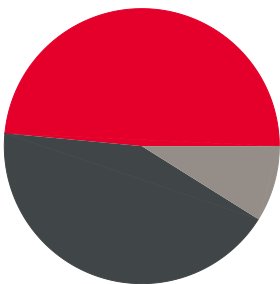


Avancia Xpress Bjørkelangen

9 min



Boligmasse



49% enebolig
43% blokk
9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bjørkelangen Senter

10 min

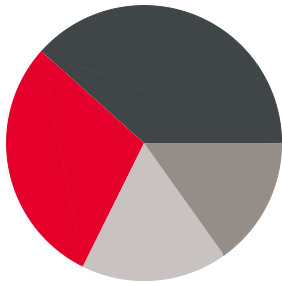


Boots apotek Bjørkelangen

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

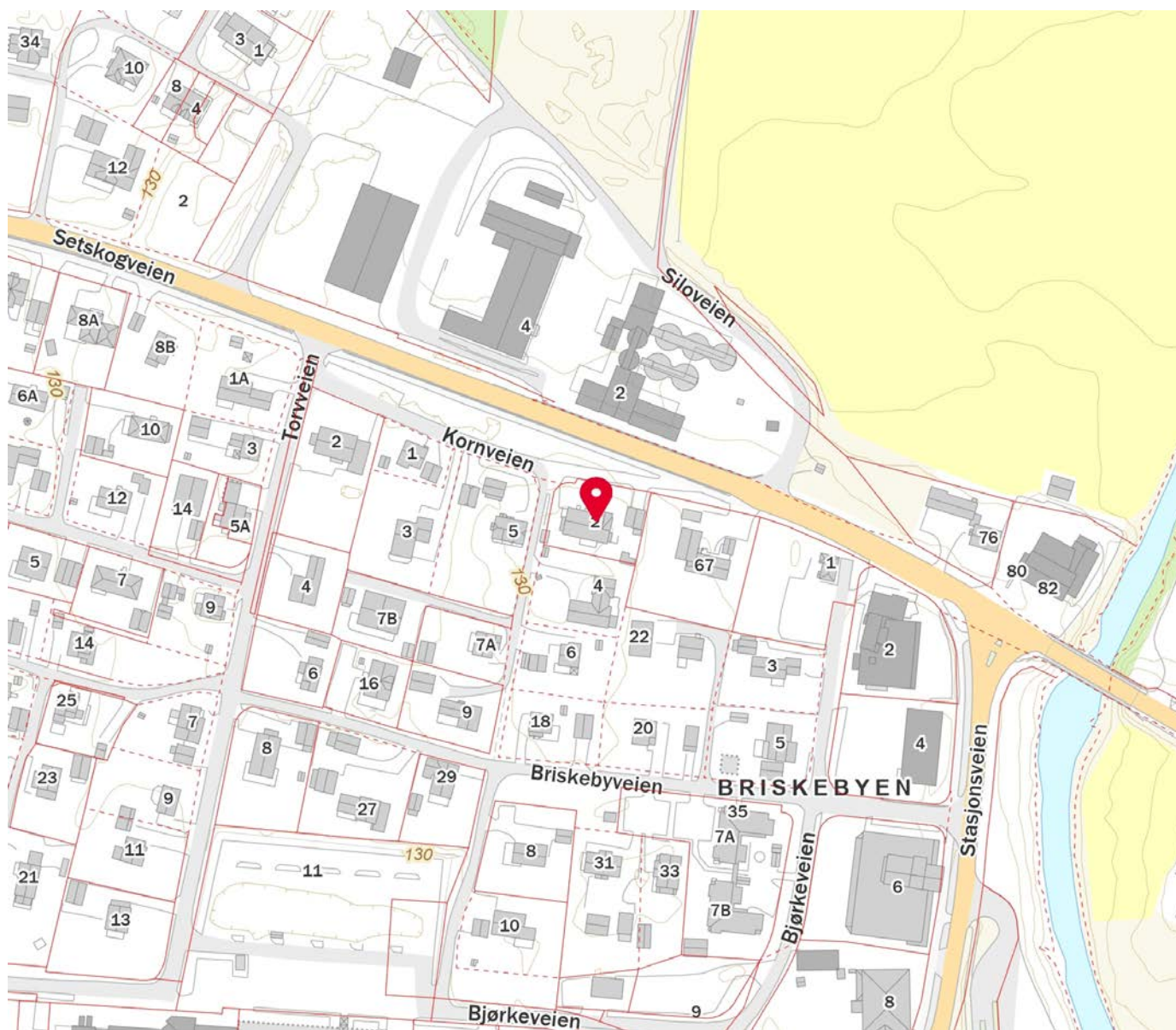
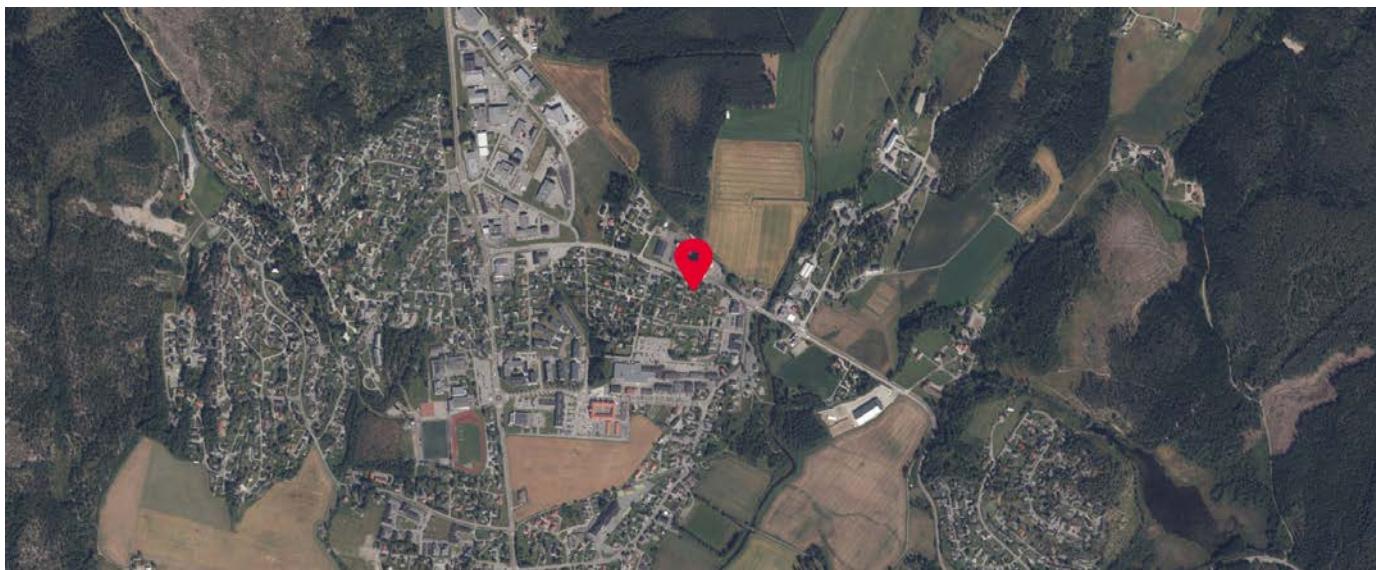
43%

Bjørkelangen øst/Eidslia
Bjørkelangen
Norge

Sivilstand

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

Innholdet 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 sitatene 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 sitatene 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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: Kornveien 2
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre