



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Friheten 5A og 5B, 1940 BJØRKELANGEN

**Familiebolig med garasje, utsikt,
godkjent utleiedel og solrik tomt
på over ett mål.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 110 792,-
Total ink omk.: Kr 3 860 792,-
Selger: Maja Kristine Bjørnsdatter Lund

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA/P-rom: 174/170 m²
Tomtstr.: 1023 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 71/127
Oppdragsnr.: 1107230109

Familiebolig med garasje, utsikt, godkjent utleiedel og solrik tomt på over ett mål. Barnevennlig nært

Friheten 5 A og B er en romslig enebolig over to plan, i etablerte og barnevennlige omgivelser. Her bor man i gangavstand til skoler, sentrum og flotte turmuligheter i marka. Tomten er på over ett mål, med gode solforhold og vidstrakt utsikt over nærområdene. Livet utendørs nytes til fulle på en balkong ved hovedsoverommet og på en stor uteplass bestående av terrasse og veranda. Bilen parkeres i en garasje og på en gruslagt gårdsplass.

Boligen har behov for modernisering, men potensialet er stort og planløsningen byr på en godkjent utleiedel i underetasjen. Stuen i hoveddelen er et lyst og lunt oppholdsrom med både peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har god skap- og skuffeplass. Videre er det et helfliset bad med gulvvarme, et gjestetoalett, et vaskerom, et innredet rom og tre soverom.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger26
Om eiendommen28
Tilstandsrapport43
Egenerklæring73
Nabolagsprofil78
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89



Velkommen til Friheten 5A og B











Flislagt baderom i boligens 1. etasje.









Sokkelleilighet.





Plantegning

1. etasje

Friheten 5 A og B
1. etasje



Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som bilag til taksten.
Takstmann MNTF Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

U. etasje

Friheten 5 A og B
U. etasje



Planskissen kan avvike fra boligen og er kun ment som bilag til taksten.
Takstmann MNTF Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 170 m²

BRA: 174 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 43 kvm Hoveddel

Kjeller: 51 kvm Sokkelleilighet

1. etasje: 80 kvm

Primærrom

Kjeller: 39 kvm Hoveddel: Entré, gang/trapperom, soverom, innredet rom (bod), toalettrom, vaskerom.

Kjeller: 51 kvm Sokkelleilighet: Entré, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue.

1. etasje: 80 kvm Trapperom/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue.

Sekundærrom

Kjeller: 4 kvm Hoveddel: Kott.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1023 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og barnevennlige, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Like utenfor døra er det flotte tur- og friluftsmuligheter i marka. Eneboligen ligger høyt til på en stor og solrik tomt med mye boltreplass for hele familien. Tomten er på over ett mål, opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og gruslagt innkjørsel. Deler av eiendommen består av en naturtomt med trær, fjell i

dagen og annen stedlig vegetasjon.

Foran huset finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda, med vidstrakt og strålende utsikt over nærliggende bolig- og naturområder. Verandaen har belysning og trapp ned til en romslig terrasse – godt tilrettelagt terrenget. Sammen skaper terrassen og verandaen en stor uteplass, perfekt for både rolige stunder og lange, sosiale kvelder.

Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til store sammenkomster med god mat og drikke. På terrassen er det belysning, utestikk og en trapp som tar deg ned til gårdsplassen. Sommerdagene tilbringes også på en balkong utenfor hovedsoverommet. Balkongen har belysning og nydelig utsikt. Det er gode solforhold på eiendommen, så her nytes virkelig varme dager til fulle.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for handelssentrum i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er en koselig landsby under stadig utvikling, det er blant annet bygd ny barne- og ungdomsskole og nytt helsehus i 2018.

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 en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng. Sommerstid kan familien legge turen til badeplass ved Røytjern.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytebaner 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, Kiwi og Extra. I tillegg har tettstedet kjøpesenteret Amfi Bjørkelangen, med rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris. Det er også kort vei til Lillestrøm og Strømmen, eller til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 1,6 km 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 Borgenfeltet eller Bjørkelangen Videregende skole. 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.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. 2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. 2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass. Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekingen her antas å være fra byggeåret. Terrasse på mark med spaltegulv av tre. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.05.2023 av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Leilighet i deler av underetasjen.
17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Godkjent og registrert leilighet.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Vannlekkasje fra vaskemaskin i utleie del. Skader ble rettet etter forsikringen.

Innhold

- Kort fortalt
- Romslig enebolig over to etasjer.
 - Boligen ligger høyt til på en stor tomt.
 - Godkjent utleiedel i underetasjen.
 - Garasje og gruslagt gårdsplass.
 - Delvis overbygd veranda ved stuen.
 - Trapp ned til en romslig terrasse.
 - Balkong ved hovedsoverommet.
 - Gode solforhold på eiendommen.
 - Entreen er utstyrt med gulvvarme.
 - Kjøkkenet har god skap plass.
 - Lun stue med godt lysinnslipp.
 - Både peisovn og varmepumpe.
 - Helfliset bad med dusjkabinett.
 - Gjestetoalett og eget vaskerom.
 - Tre soverom, ett med stort skap.
 - Et innredet rom i underetasjen.
 - Lagring på loft, i kott og i garasje.

Planløsning
1. etasje: Gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Underetasje: Entre´, gang, wc, vaskerom, soverom, innredet rom og kott. Soverom i u. etg. hoveddel er bod. Tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Underetasje (utleiedel): Entre´, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Annet: Kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

Entré og gang
Eneboligen har et overbygget inngangsparti med belysning, ringeklokke og plass til kafésett. Både entreen og gangen er innredet med hvitmalte panelvegger og terrakottafargede fliser på gulvet. Entreen er utstyrt med varme i gulvet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Om ønskelig er det rom for ytterligere garderobeløsninger i gangen, og tilliggende gangen har boligen et praktisk gjestetoalett.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen, og under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spise plass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og benkeplate i laminat med dobbel oppvaskkum av metall.

Dagens løsning gir godt med skap- og skuffe plass, og her er det potensial for å skape drømmekjøkkenet. Over benken er det lyse fliser med noe dekor, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue
Stuen er et lunt oppholdsrom for hele familien, innredet med både peisovn og varmepumpe. Et stort karnapp og en rekke vinduer i tre himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som de ivaretar den flotte utsikten.

Det er direkte utgang til den solrike verandaen, og om sommeren er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i sola. Stuen kan enkelt innredes med både spisebord og sofagruppe – uten at det oppleves rotete. På gulvet er det lagt parkett, mens veggene er malt i hvitt.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen i hoveddelen byr på bad i første etasje, samt et ekstra wc-rom og et eget vaskerom i underetasjen. Badet er innredet med lyse vegg- og gulvfliser. På badet er det toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av servant med underskap, et matchende høyskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Her er det god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet har toalett, diverse skap og en enkel servant. Innenfor gjestetoalettet er det et vaskerom med overskap, arbeidsbenk og utslagsvask av metall. Under benken er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Hoveddelen har tre soverom – to i første etasje og ett i underetasjen. I tillegg er det et innredet rom nede, som i dag benyttes som soverom. På hovedsoverommet oppe er det utgang til en solrik balkong med nydelig utsikt, og rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det andre soverommet i etasjen har en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Også entreen og et av rommene nede er innredet med en skyvedørsgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i et kott i underetasjen.

Utleiedel
I underetasjen finner man en separat og godkjent utleiedel med egen inngang, bestående av entre´, bad, kjøkken, stue og soverom. I entreen er det plass til skap eller andre garderobeløsninger, og utleiedelen har en innbydende stue med godt lysinnslipp. Her er det i nyere tid lagt 1-stavs laminatgulv, varmekabler og plass til flere sittegrupper. Samtidig som nytt laminat gulv ble lagt så ble det lagt nye vegger innvendig i soverommet.

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen, med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. På kjøkkenet er det opplegg for oppvaskmaskin, og over kokesonen er det installert en ventilator med kullfilter.

Badet er innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser. Det er montert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av en enkel servant, et høyskap og et speil med belysning. Soverommet har god plass til dobbeltseng og annet møblement.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er avvik: Utvendig trekledning/fasade har svertesopp og fremstår med vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Utvendig trekledning/fasade har behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft. Undertak av sutaksplater. Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluken. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det er misfarging av takkonstruksjon og undertak antas pga. kondens fra luftlekkasjer fra varme rom. Det er glipe i loftsluke som gjør at varm luft trenger inn på loftet og vil skape kondens på vinterstid. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Loftsluke bør utbedres. Dampsperre/tetting mot øvrige rom bør undersøkes nærmere.

Utvendig > Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generelt stor slitasje. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer. Vinduene har begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører
2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. 2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2021/2022. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn utvendig på entredører. Entredører har utvendig slitasje og behov for overflatebehandling. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekkingen her antas å være fra byggeåret. Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket har høyde ca. 90 cm. som var byggeårets krav. Det er stedvis noe skjevheter i

terrasse. Det er et generelt behov for vask og vedlikehold med overflatebehandling av utvendige bygningsdeler. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Lokal utbedring må utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tilstand på tettesjikt/membran under veranda/over del av U. etasje bør undersøkes nærmere.

Utvendig > Utvendig inngangsparti
Betongdekke med fliser. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Flisene har bom (hurom), sprekker og det er stedvis løse fliser. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater
Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett. Vegger: Malte flater/strie, tapet, panelplater og trepanel. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Med bla.: Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser. Det er svelling i laminatskjøter. Det er sprekker i parkettgulv. Boligen har et generelt behov for overflatebehandling og renovering for å møte dagens krav til standard. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Gulv mot grunn - gulv i U. etasje
Gulv er av betongdekke. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm. på

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

Innvendig > Radon
Det er ikke 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. Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng
1 soverom i hoveddel U. etasje har laminatgulv og vegger av panelplater. Hulltaking er foretatt. Det ble ikke påvist fuktskader. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Panelplater er montert direkte på grunnmur uten luftespalte/utlekting og dette er ikke anbefalt løsning. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Dersom etasjen en gang skal renoveres bør veggene lektes ut og det bør lages luftespalte mellom vegg og grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper
180 graders malt tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør monteres håndløper på vegg.

Innvendig > Innvendige dører
4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt. Malte 3-speils tredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall. Ventilator med kullfilter. Opplegg for oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Del av kjøkkeninnredning er av nyere dato og har normalt god standard. Konsekvens/tiltak: Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Konsekvens/tiltak: Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for

utskiftning nærmer seg.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og diverse skap. Oppvarming: El-panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har enkel standard med bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Luft til luft varmepumpe i stue. Produksjonsår 2007.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpen er tilkoblet strøm via skjøteledning og dette er ikke forskriftsmessig tilkobling. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det må etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

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? 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? Nei.

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

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? Ja.

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 det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på el-kontroll i boligen fra senere tid, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Tomteforhold > Drenering
Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenering mot syd er utbedret/skiftet i senere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/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 > Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst. Terrenget på vestsiden er flatt inntil grunnmur med singel (drenerende masser). Vurdering av avvik: Det er avvik: Deler av tomten har dårlig fall fra grunnmur. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres fall på terrenget fra grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > Generell > Bad/wc
Bad/wc har teknisk standard fra byggeåret. Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys. Gulv: Keramiske fliser. Vegger: Keramiske fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utstyr og innredninger har bruksslitasje. Det er bom (hulrom) i fliser og riss/slitasje i flisfuger. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er ukjent type tettesjikt/membran. Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm fra gulv ved dør til slukrist. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Generell > Vaskerom
Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benk, overskap og høyskap. Gulv: Gulvbelegg. Gulvet har fall til sluk. Vegger: Malt murpuss og lettklinkerblokker uten murpuss. Oppvarming: Ingen fast varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Vaskerommet har bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger. Det mangler murpuss og overflatebehandling på 1 vegg. Det er ufagmessig tetting av gulvbelegg rundt sluk og rundt rørgjennomføringer. (utett løsning). Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Garasje - TG ikke gitt:
Bygningen har vedlikeholdsbehov og mangler med bla.: Det er skjevheter i konstruksjonen antas pga. dårlig og sviktende fundamentering. Det er dårlig understøtte stedvis under fundamenter. Det er sprekker/setningsskader i konstruksjonen. Det mangler forkantbord (tetting mellom takrenner og takstein). Takrenner har slitasje og enkelte skader.

Lovlighet
Enebolig med sokkelleilighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1. etasje stemmer med dagens bruk. 1 soverom i U. etasje hoveddel er på tegningen beskrevet som/godkjent som bod og har kun ett lite høysittende vindu og tilfredsstiller ikke kravene til

oppholdsrom. Entre og soverom i sokkeleilighet har avvik på utførelse/størrelse iht. tegningen.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Størrelse på garasjen stemmer iht. tegningen. Det er avvik på utførelse av taket iht. tegningen.

Diverse:
Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste tilsyn pipe 17.02.2022 (feiet). Siste tilsyn ildsteder 14.11.2012. Det er rekvirert, men ikke mottatt, opplysninger fra el-verket vedrørende eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. 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
Hyller / kurver i skap i garderobe medfølger ikke.

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
Hvitevarer i kjøkkenet til hoveddel av huset følger, men ikke vaskemaskin. I utleiedel følger det med ovn og oppvaskmaskin i kjøkken. Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke med.

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

Moderniseringer og påkostninger
Det ble etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin i utleiedel lagt nytt gulv i hele utleiedelen og nye vegger i soverommet. Arbeidene ble utført ifbm. forsikrings sak etter vannlekkasjen.

Parkering
Det er parkering i en garasje på ca. 26 kvm, med sidedør og lagringsplass. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en gruslagt gårdsplass foran huset. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtid

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
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom

(P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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
Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 19 590

Kommunale avgifter år
2023

Eiendomsskatt
Kr 4 226

Eiendomsskatt år
2023

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 71, bruksnummer 127 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:

3026/71/127:
18.12.1986 - Dokumentnr: 10782 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 23.10.1987. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/ominnredning av kjeller til hybel bolig/ garasje datert 28.01.1992.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknytning.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplanen ligger på kommunens

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. I følge mottatt matrikkelrapport fra kommunen er eiendommen registrert med to boenheter.

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

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

inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Etter avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,00))

110 792,- (Omkostninger totalt)

3 860 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 110 792

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 22.500,- og visninger kr 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr 30.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
25.08.2023



Tilstandsrapport

Friheten 5 A og B, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 71, bnr. 127

Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Enebolig med sokkelleilighet 174 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 22.05.2023 Rapportdato: 26.05.2023 Oppdragsnr.: 10816-23072 Referansenummer: GB8282
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport
26.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

Friheten 5 A og B, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 71 - Bnr 127
3026 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



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 fuksøk.

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.

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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
- løsjøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet og frittstående garasje.

Eneboligen ble oppført i 1987.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje ble oppført i 1992.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.
2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekkingen her antas å være fra byggeåret.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.
Vegger: Malte flater/strie, tapet, panelplater og trepanel.
Himling: Himlingsplater.

Gulv i U. etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt. Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje. Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme bad/wc i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang hoveddel.
Elektrisk gulvvarme i stue sokkelleilighet. Elektrisk stråleovn bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet.
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall.
Opplegg for vaskemaskin. Benk, overskap og høyskap.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.
Ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og diverse skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er av kobber.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.
Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn antas av fjell/sprengstein.
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur av betong.
Tomten er skrånende ned mot øst.
Terrengtet på vestsiden er flatt inntil grunnmur med singel (drenerende masser).
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	200 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med sokkelleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U. etasje (hoveddel)	43	39	4
U. etasje (sokkelleiligh et)	51	51	0
1. etasje	80	80	0
Loft	0	0	0
Sum	174	170	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig med sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje stemmer med dagens bruk.
1 soverom i U. etasje hoveddel er på tegningen beskrevet som/godkjent som bod.
Entre og soverom i sokkeleilighet har avvik på utførelse/størrelse iht. tegningen.

Garasje

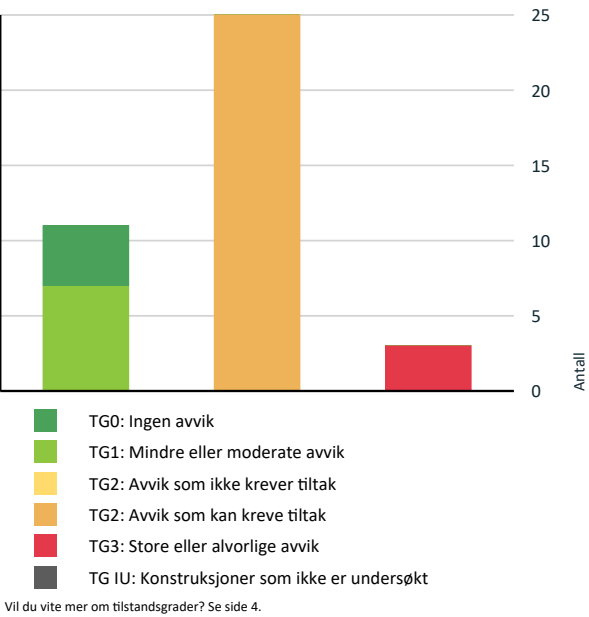
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Størrelse på garasjen stemmer iht. tegningen. Det er avvik på utførelse av taket iht. tegningen.

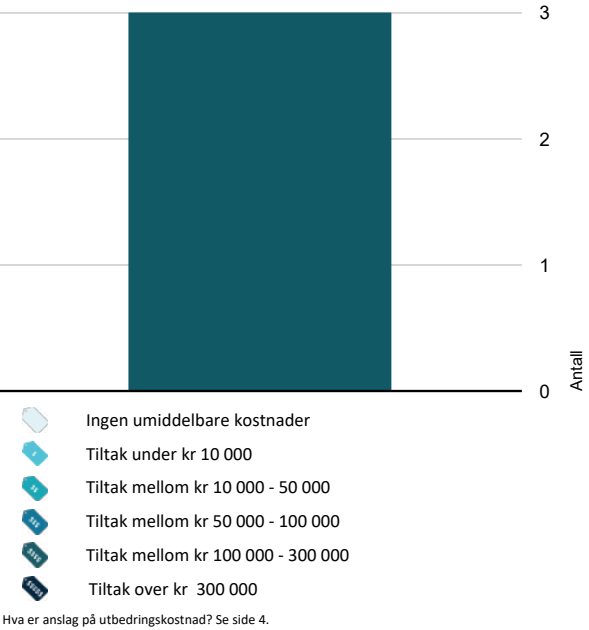
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad/wc
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Utstyr og innredninger har bruksslitasje.
Det er bom (hulrom) i fliser og riss/slitasje i flisfuger.
Det er sprekker i enkelte fliser.
Det er ukjent type tettesjikt/membran.
Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm fra gulv ved dør til slukrist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Vaskerommet har bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.
Det mangler murpuss og overflatebehandling på 1 vegg.
Det er ufagmessig tetting av gulvbelegg rundt sluk og rundt rørgjennomføringer. (utett løsning).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderommet fremstår med enkel og ufagmessig standard med bruksslitasje og behov for rehabilitering.
Gulvet mangler sluk. Avløpet fra dusjkabinettet går igjennom veggen til vaskerom (tilstøtende rom i hoveddel).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig trekledning/fasade har svertesopp og fremstår med vedlikeholdsbehov.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.

Det er misfarging av takkonstruksjon og undertak antas pga. kondens fra luftlekkasjer fra varme rom. Det er glipe i loftsluke som gjør at varm luft trenger inn på loftet og vil skape kondens på vinterstid.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Vinduene har generelt stor slitasje. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer. Vinduene har begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn utvendig på entredører. Entredører har utvendig slitasje og behov for overflatebehandling.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket har høyde ca. 90 cm. som var byggeårets krav.

Det er stedvis noe skjevheter i terrasse.

Det er et generelt behov for vask og vedlikehold med overflatebehandling av utvendige bygningsdeler.

! Utvendig > Utvendig inngangsparti [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Flisene har bom (hurom), sprekker og det er stedvis løse fliser.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Med bla.:

Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er svelling i laminatskjøter.

Det er sprekker i parkettgulv.

Boligen har et generelt behov for overflatebehandling og renovering for å møte dagens krav til standard.

! Innvendig > Gulv mot grunn - gulv i U. etasje [Gå til side](#)

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm. på 2 meters lengde.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Panelplater er montert direkte på grunnmur uten luftespalte/utlekting og dette er ikke anbefalt løsning. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Del av kjøkkeninnredning er av nyere dato og har normalt god standard.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).



Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Rommet har enkel standard med bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er tilkoblet strøm via skjøteledning og dette er ikke forskriftsmessig tilkobling.

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Deler av tomten har dårlig fall fra grunnmur.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. tegninger.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Veggkonstruksjon

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trekledning/fasade har svertesopp og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig trekledning/fasade har behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft. Undertak av sutaksplater. Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluken.



Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er misfarging av takkonstruksjon og undertak antas pga. kondens fra luftlekkasjer fra varme rom.

Det er glipe i loftsluke som gjør at varm luft trenger inn på loftet og vil skape kondens på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftsluke bør utbedres.

Dampsperre/tetting mot øvrige rom bør undersøkes nærmere.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har generelt stor slitasje. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer.

Vinduene har begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. 2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn utvendig på entredører. Entredører har utvendig slitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 10816-23072

Befaringsdato: 22.05.2023

Side: 10 av 30

Oppdragsnr.: 10816-23072

Befaringsdato: 22.05.2023

Side: 11 av 30

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekkingen her antas å være fra byggeåret.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket har høyde ca. 90 cm. som var byggeårets krav. Det er stedvis noe skjevheter i terrasse.

Det er et generelt behov for vask og vedlikehold med overflatebehandling av utvendige bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstand på tettesjikt/membran under veranda/over del av U. etasje bør undersøkes nærmere.

Utvendig inngangsparti TG 2

Betongdekke med fliser.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flisene har bom (hurom), sprekker og det er stedvis løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater TG 2

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.
Vegger: Malte flater/strie, tapet, panelplater og trepanel.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Med bla.:
Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.
Det er svelling i laminatskjøter.
Det er sprekker i parkettgulv.

Boligen har et generelt behov for overflatebehandling og renovering for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille - gulv i 1. etasje TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn - gulv i U. etasje TG 2

Gulv er av betongdekke. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm. på 2 meters lengde.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 1

1-løps elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

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



Rom Under Terreng TG 2

1 soverom i hoveddel U. etasje har laminatgulv og vegger av panelplater. Hulltaking er foretatt. Det ble ikke påvist fuktskader.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Panelplater er montert direkte på grunnmur uten luftespalte/utlekting og dette er ikke anbefalt løsning.
- På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Dersom etasjen en gang skal renoveres bør veggen lektes ut og det bør lages luftespalte mellom vegg og grunnmur.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

180 graders malt tretrapp.



- Vurdering av avvik:**
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Innvendige dører

TG 2

4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.
Malte 3-speils tredører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.
 - Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

TG 3

Bad/wc har teknisk standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.
Gulv: Keramiske fliser.
Vegger: Keramiske fliser.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.



- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Utstyr og innredninger har bruksslitasje.
Det er bom (hulrom) i fliser og riss/slitasje i flisfuger.
Det er sprekker i enkelte fliser.
Det er ukjent type tettesjikt/membran.
Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm fra gulv ved dør til slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnische bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benk, overskap og høyskap.
Gulv: Gulvbelegg. Gulvet har fall til sluk.
Vegger: Malt murpuss og lettklinkerblokker uten murpuss.
Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.



- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Vaskerommet har bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.
Det mangler murpuss og overflatebehandling på 1 vegg.
Det er ufagmessig tetting av gulvbelegg rundt sluk og rundt rørgjennomføringer. (utett løsning).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/wc/vaskerom har teknisk standard fra 1992 da sokkelleiligheten ble etablert (iht. tegning).
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.
Oppvarming: Elektrisk stråleovn.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet fremstår med enkel og ufagmessig standard med bruksslitasje og behov for rehabilitering.
Gulvet mangler sluk. Avløpet fra dusjkabinettet går igjennom veggen til vaskerom (tilstøtende rom i hoveddel).

Konsekvens/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 ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.
Ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Del av kjøkkeninnredning er av nyere dato og har normalt god standard.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

U. ETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og diverse skap.
Oppvarming: El-panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har enkel standard med bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

AvløpsrørTG 2

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

VentilasjonTG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

VarmesentralTG 2

Luft til luft varmepumpe i stue. Produksjonsår 2007.



- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmepumpen er tilkoblet strøm via skjøteledning og dette er ikke forskriftsmessig tilkobling.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det må etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

VarmtvannstankTG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.



Elektrisk anleggTG 2

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

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

- Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.
- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
 - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

- varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på el-kontroll i boligen fra senere tid, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Branntekniske forholdTG 0

Røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn antas av fjell/sprengstein.

DreneringTG 2

Det antas å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenering mot syd er utbedret/skiftet i senere tid.



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Konsekvens/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 fundamenterTG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

ForstøtningsmurerTG 1

Forstøtningsmur av betong.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Tomten er skrånende ned mot øst.
Terrenget på vestsiden er flatt inntil grunnmur med singel (drenerende masser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av tomten har dårlig fall fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fall på terrenget fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. tegninger.

Standard

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

Det må påregnes oppgradering av bygningen bla. iht. kommentarer gitt nedenfor under punktet vedlikehold.

Vedlikehold

- Bygningen har vedlikeholdsbehov og mangler med bla.:
- Det er skjevheter i konstruksjonen antas pga. dårlig og sviktende fundamentering. Det er dårlig understøtte stedvis under fundamenter.
 - Det er sprekker/setningsskader i konstruksjonen.
 - Det mangler forkantbord (tetting mellom takrenner og takstein).
 - Takrenner har slitasje og enkelte skader.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker.
Vegger utvendig har murpuss og er malt.
Valmet takkonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 174 m²/170 m²	Markedsverdi Kr 3 750 000
Enebolig med sokkelleilighet: 2 Entré, Gang, 5 Soverom, Kott, Toalettrom, Vaskerom, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Bad	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 26 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 750 000	Markedsverdi 3 750 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi 3 750 000

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Taietveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 109 m² 2021 3 sov	31-03-2022	4 275 000	4 000 000	0	4 000 000	36 697	
2 Taietveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 122 m² 2017 4 sov	04-01-2023	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	32 377	
3 Kløverbakken 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 1969 3 sov	11-09-2022	4 000 000	4 300 000	0	4 300 000	30 935	
4 Burholhagen 14 ,1940 BJØRKELANGEN 168 m² 1984 4 sov	07-08-2022	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	29 167	
5 Taietveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 121 m² 2001 3 sov		3 650 000	3 500 000	0	3 500 000	28 926	
6 Søybyveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 125 m² 1986 3 sov	02-10-2022	3 600 000	3 425 000	0	3 425 000	27 400	
7 Borgenveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m² 1976 3 sov	29-09-2022	4 200 000	4 000 000	0	4 000 000	26 316	
8 Stigen 12 ,1940 BJØRKELANGEN 183 m² 2000 5 sov	21-08-2022	4 200 000	4 300 000	0	4 300 000	23 497	

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Pr. 2023.	Kr.	19 600
Eiendomsskatt. Pr. 2023.	Kr.	4 226
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig med sokkelleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	2 450 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje (hoveddel)	43	39	4	Entré , Gang/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom , Vaskerom	Kott
U. etasje (sokkelleilighet)	51	51	0	Entré , Soverom , Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Stue	
1. etasje	80	80	0	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue	
Loft	0	0	0		
Sum	174	170	4		

Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig areal.

Innervegg som deler hoveddel og sokkelleiligheten i U. etasje er medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje stemmer med dagens bruk.
1 soverom i U. etasje hoveddel er på tegningen beskrevet som/godkjent som bod.
Entre og soverom i sokkeleilighet har avvik på utførelse/størrelse iht. tegningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 1 soverom i hoveddel U. etasje har kun ett lite høysittende vindu og er iht. tegningen godkjent som bod.

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Størrelse på garasjen stemmer iht. tegningen. Det er avvik på utførelse av taket iht. tegningen.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Maja Kristine Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	71	127		0	1023.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Friheten 5 A og B							
Hjemmelshaver							
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund							



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Eiendommen ligger ca. 1,5 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.023m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Forøvrig naturtomt med naturlig vegetasjon og trær. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	28.04.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	25.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegning garasje		Byggesaksstemplet 13.11.1991.	Gjennomgått	2	Nei
Tegning enebolig		Byggesaksstemplet 07.01.1987.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Tegning enebolig		Byggesaksstemplet 13.11.1991. I forbindelse med bruksendring av U. etasje.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB8282>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230109	
Selger 1 navn	
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund	
Gateadresse	
Friheten 5A	
Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i deler av underetasjen.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent og registrert leilighet.

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107230109

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra vaskemaskin i utleie del. Skader ble rettet etter forsikringen.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107230109

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230109

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund	8977ad48854933406b1aa8f254ecd62c79b3778c	25.04.2023 13:19:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230109

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

Friheten 5A

Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borgenfeltet Linje 470, 470E	13 min	1 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	23.1 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 621 elever, 36 klasser	19 min	1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min	1.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	6 min	3 km

Ladepunkt for el-bil

Setskogveien 1	18 min
Aurskog-Høland Kommunehus	22 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

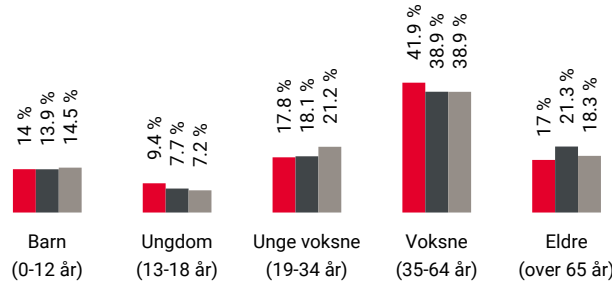


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Burholtoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min	0.3 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	6 min	3 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 108 barn	6 min	3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	22 min	1.8 km
Coop Extra Bjørkelangen	23 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 98/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

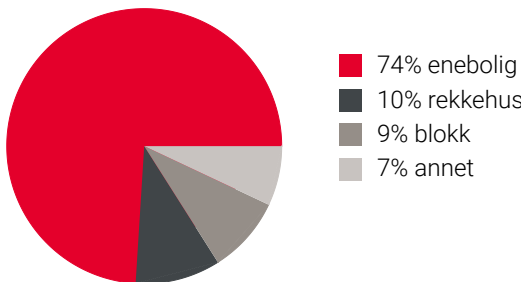


Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min	1.1 km
Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min	1.6 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	22 min	
Trento Bjørkelangen Express	22 min	

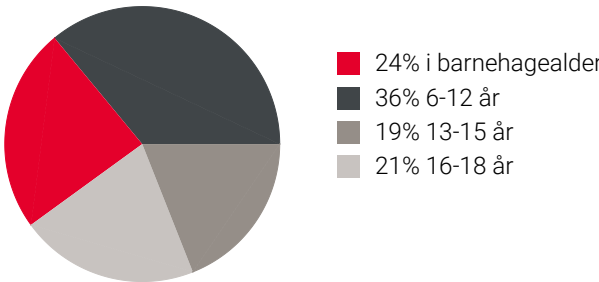
Boligmasse



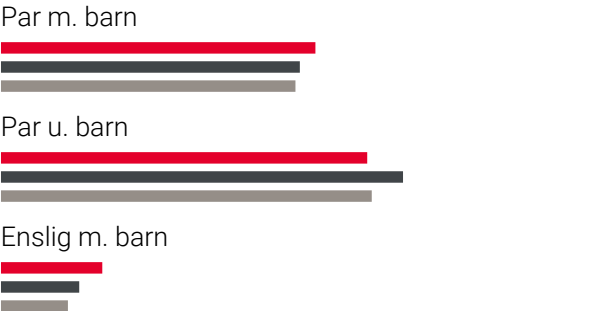
Varer/Tjenester

Bjørkelangen Senter	22 min
Boots apotek Bjørkelangen	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



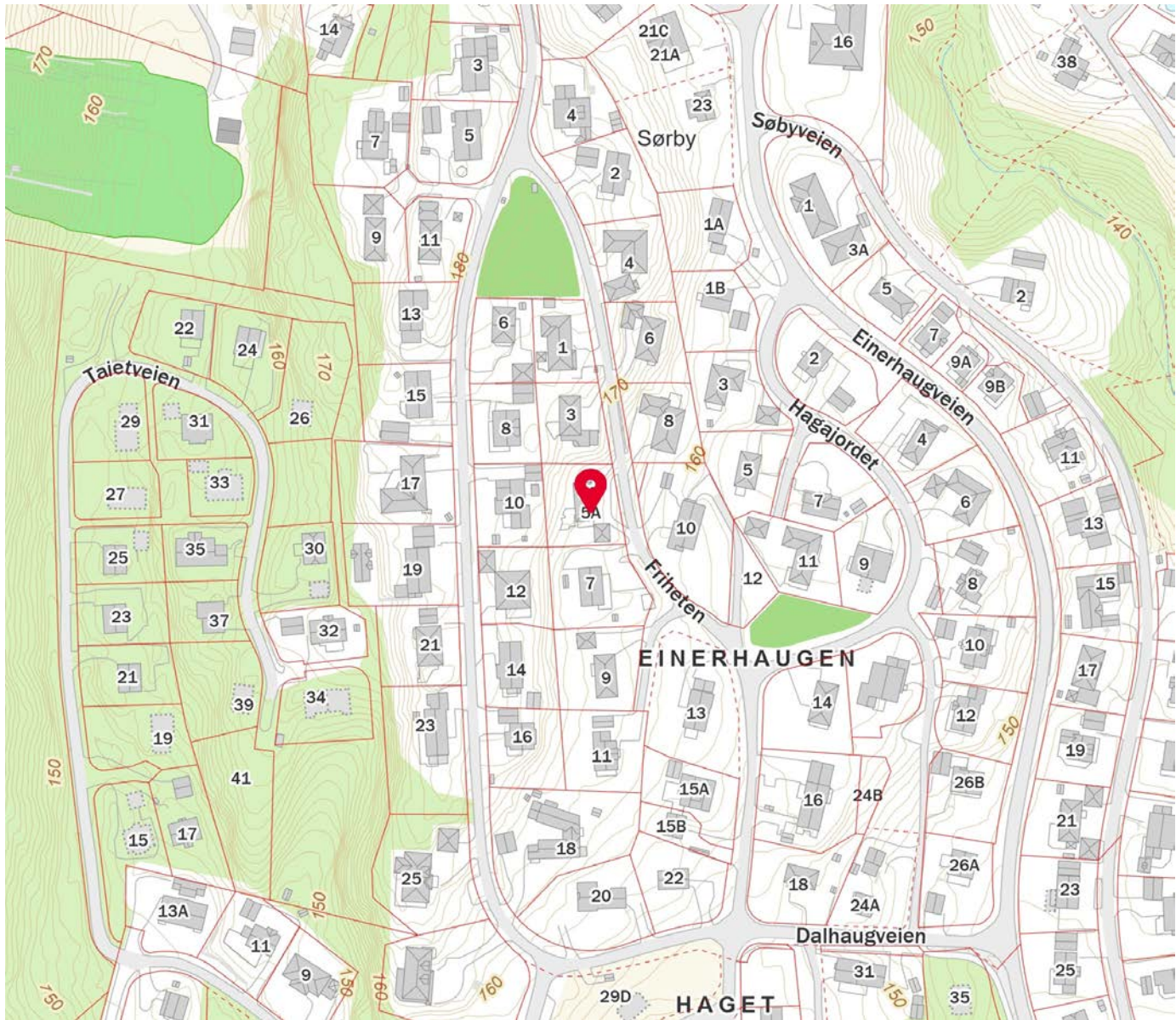
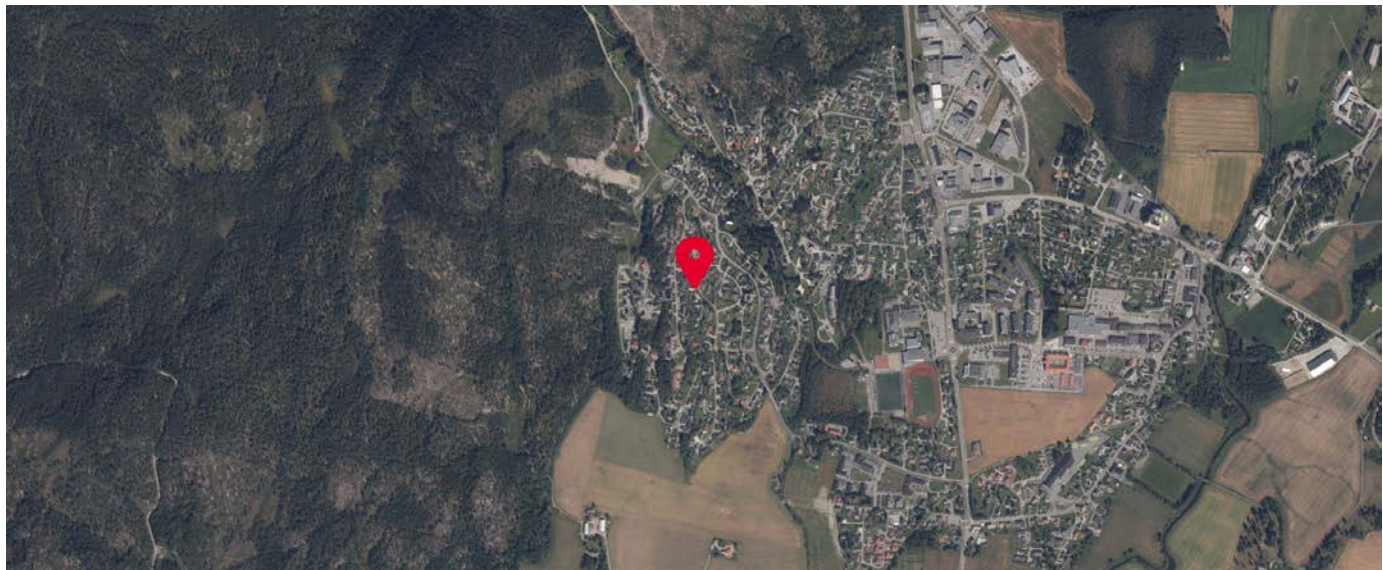
0%	43%
Bjørkelangen vest	
Bjørkelangen	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Friheten 5A og 5B
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230109

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

