

aktiv.



Hagajordet 4, 1940 BJØRKELANGEN

**Velholdt enebolig med
familievennlig planløsning, stor
solfylt hage, flere uteplasser,
utepeis og integrert garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Vera Syversen og Rune Pavestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 152/174 kvm
Tomtstr.: 935 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1107240209

Velkommen til Hagajordet 4!

Hagajordet 4 er en super familiebolig over to plan med god planløsning. Boligen ligger godt plassert på en solfylt tomt på ca 1 mål med store plenareal til utendørs hygge for liten og stor. Fine uteplasser på alle sider, deriblant en sør- og vestvendt veranda med utepeis. Det er gode parkeringsmuligheter på gruslagt gårdsplass og i integrert garasje.

Boligen har inngang i underetasjen via entré og gang med vedovn. I første etasje er det et pent og praktisk spisekjøkken med stor vinkelstue i tilknytning. Stuen har gode lysforhold, plassbygd skap, varmepumpe og peisovn. Videre har boligen to bad, et praktisk vaskerom, tre soverom, et rom innredet benyttet som stue/soverom og to boder. Badene ligger i hver sin etasje, hvor badet i første ble pusset opp i 2017.



Innhold

| | |
|-----------------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 22 |
| Om eiendommen | 26 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Egenerklæring | 67 |
| Nabolagsprofil | 72 |
| Situasjonskart | 75 |
| Byggetegninger | 77 |
| Midlertidig brukstillatelse | 82 |
| Reguleringsbestemmelser | 83 |
| Forbrukerinformasjon | 94 |
| Budskjema | 95 |

Inngangspartiet ligger godt skjermet under verandaen i etasjen over og har steinbelagt dekke, utelys og forstøtningsmur med hekk ut mot gateplan.

Dette skaper et trivelig uterom med plass til møblement og blomsterkrukker som gir en hyggelig velkomst. Ytterdøren har kodelås.

Entreen har mørke fliser med gulvvarme og får naturlig lys via ytterdørens glassfelt. På den ene siden av rommet er det en plassbygd benk og på motsatt side er det rom for skoskap og lignende.



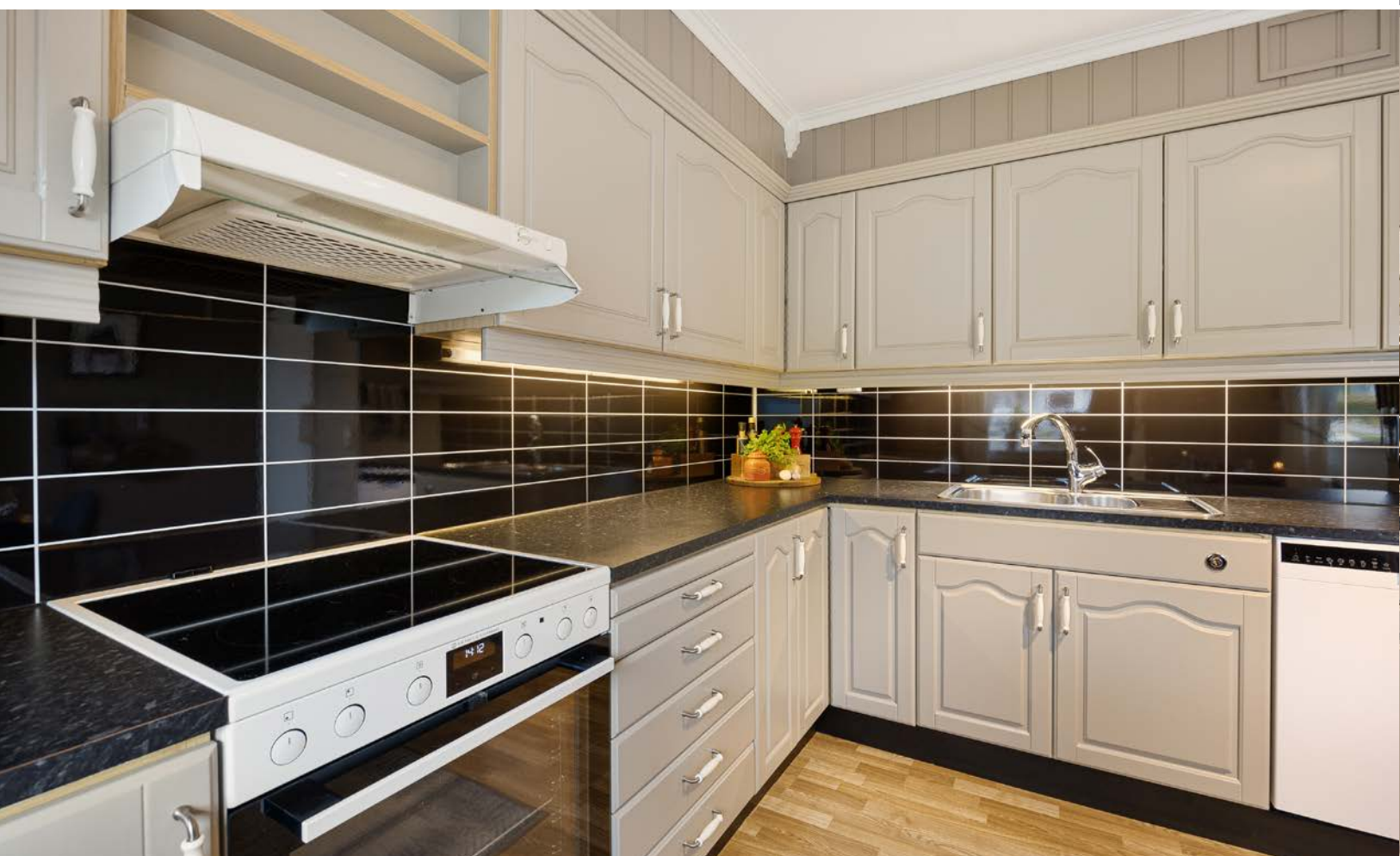
Videre inn er det en romslig gang med vedovn og plass til mer entrémøblement.

Innerst i gangen er det en åpen furutrapp som svinger seg opp til andre etasje, og på gulvet er det grå fliser.

Både entreen og gangen har for øvrig panelkledde vegger, malt i en lun og trendy beigefarge.



I første etasje finner man et pent og funksjonelt kjøkken i eget rom. På gulvet er det laminat og veggene er kledd med panelplater, malt i samme farge som entreen nede. To vinduer bidrar til naturlig lys og mellom vinduene er det plass til et spisebord. Kjøkkeninnredningen er trukket inn i rommet, med en klassisk innredning i hjørneløsning med fin arbeidsflyt og god plass til kjøkkenutstyret. Innredningen har profilerte speilfronter i eik, malt ton-i-ton med veggfargen, og mørke benkeplater i laminat med nedfelt, dobbel oppvaskkum. Mellom skap og benk er det sorte veggfliser og godt arbeidslys. Ved kokeplass er det montert ventilator med avtrekk og i kjøkkenbenken er det opplegg for oppvaskmaskin.



I tilknytning til kjøkkenet har boligen en stor og luftig vinkelstue hvor familien kan møtes til tv-kvelder og sosiale måltider. På gulvet er det lagt laminat og veggene har beigemalte panelplater.

Stuens naturlige spiseplass ligger nærmest kjøkkenet og her er det et plassbygd, takhøyt skap. På veggene er det montert varmepumpe og en pipe er forblendet med naturstein, tilkoblet en peisovn for ekstra varme.

Vinduer i tre himmelretninger, deriblant et karnapp, gir naturlig lyssetting gjennom dagen, i tillegg er det lett tilkomst til veranda.





Boligen har to soverom i første etasje, samt ett soverom i underetasjen. Alle rommene har laminat eller vinylbelegg på gulvet og malte vegger i delikate farger. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har panelplater på veggene, utgang til terrasse og skyvedørgarderobe.

For øvrig er det garderober på to av soverommene og gode lagringsmuligheter i to boder i underetasjen.



I underetasjen har boligen et innredet som ekstra stue/soverom. Rommet er benevnt som hobbyrom på byggetegninger og er derved ikke godkjent brukt som oppholdsrom.

Rommet har nøttefarget laminatgulv og malte panelplater på veggene i en dyp lillafarge. To vinduer vender ut mot gårdsplassen.



Boligen har to bad og ett separat vaskerom.

Det ene badet ligger i første etasje og ble pusset opp i 2017 med ny membran, gulvfliser og baderomsplater. Gulvflisene er holdt i en mørk gråfarge, lagt over varmekabler. Våtromsplatene har en delikat gråfarge og flismønster.

Baderomsinnredningen er romslig og har speilfronter malt i en matt burgunderfarge og gullfargede knotter. Innredningen består av høyskap, overskap og benkeskap, samt heldekkende servant, speil og lys.

Videre har badet gulvmontert toalett og dusjkabinett med regndusj. Et vindu og mekanisk avtrekk sørger for dagslys og ventilasjon.



Det andre badet ligger i underetasjen og har en pen, men noe eldre standard. Rommet har lyst vinylbelegg på gulvet og lysmønstret våtromstapet på veggene. Det er åpent dusjhjørne, gulvmontert toalett og et hvitt baderoms møblement. Møblementet består av benkeskap med farget servant, et overskap og speil med belysning.

Vaskerommet er også plassert i underetasjen, smart innredet med sort arbeidsbenk i laminat. En skyllekum i kompositt er nedfelt i benken og under er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. En nyere varmtvannsbereder er plassert i rommet og det er sluk i gulvet. Veggene er kledd med blåmalt tapet og beige sokkelflis og på gulvet like fliser over gulvvarme.





Tomten skråner mot nord og vest og har et velholdt plenareal. På fremsiden av huset er det en romslig gruslagt gårdsplass med steinbelagt areal ved inngangspartiet. Resten av tomten er opparbeidet med prydbusker, bed og hekker. Tomten er solrik og med uteplasser på alle sider.

I hagen på nedre del av tomten mot vest er det hellelagt markterrasse og på nordsiden er det en markterrasse. På østsiden er det en nyere terrasse med tredekke og høyt rekkverk av liggende spiler. På syd- og vestsiden er det en veranda med utgang fra stue, kjøkken og et soverom.

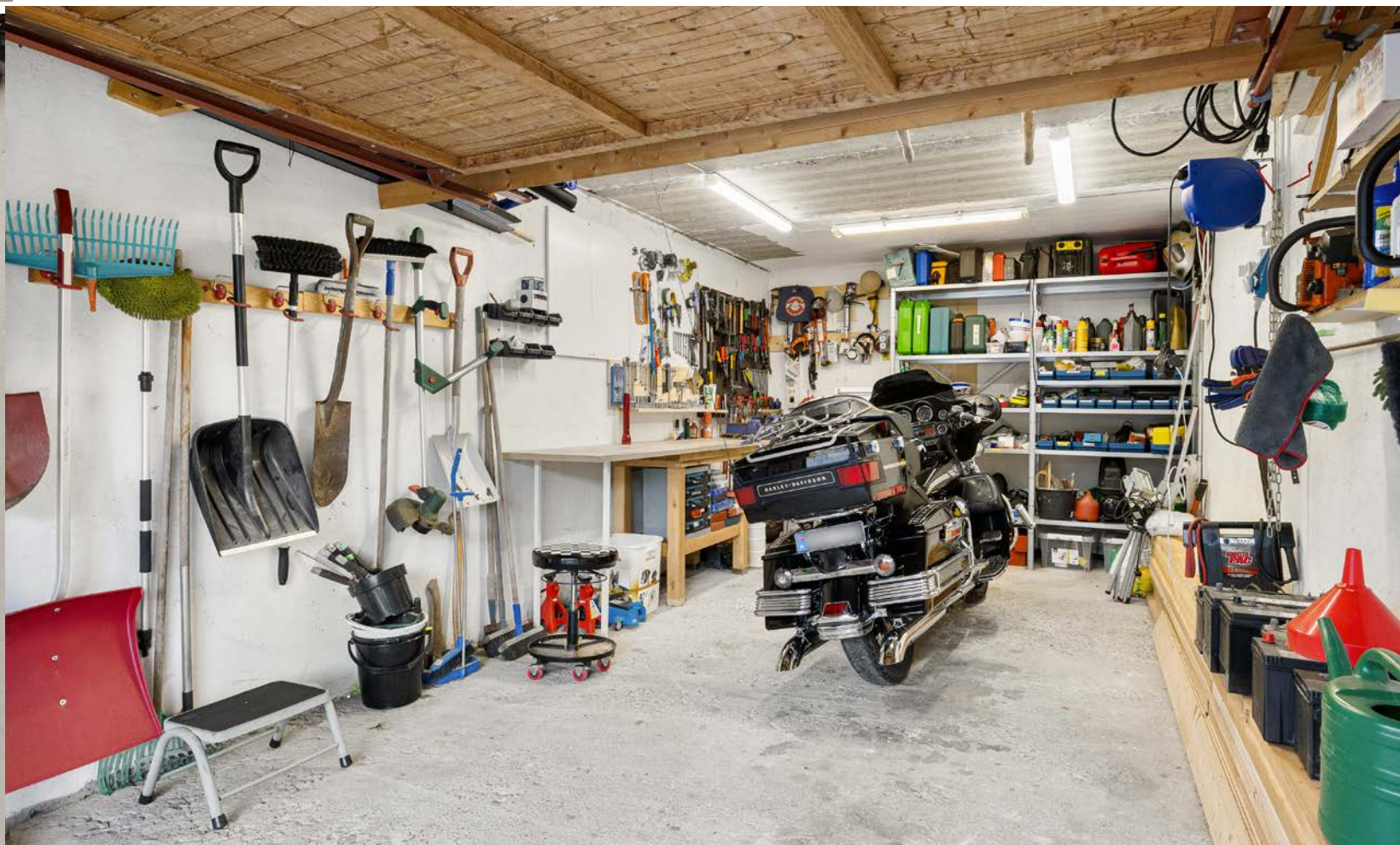
Verandaen er noe overbygd og både størrelse og utforming danner soner med plass til paviljong og ulike hagemøbler. Verandaen har spaltegulv av tre, rekkverk med stående panel og utgang til hagen mot øst. På vestsiden er det markise og en plassbygd sittebenk og ut mot hagen mot øst er det en oppmurt hjørnepeis.







Det er gode parkeringsmuligheter på romslig, gruslagt gårdsplass og i integrert garasje i underetasjen.



Plantegning

1. etasje

Hagajordet 4
1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT 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

Hagajordet 4
U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Entré, gang/trapperom, vaskerom, bad/wc, gang 2, to boder, soverom og innredet rom (hobbyrom på tegninger).

BRA-e: 22 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Trapperom/gang, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

88 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

935 m²

Tomtens areal er i matrikkelrapport mottatt fra kommunen oppgitt til 1125,4 kvm. I målebrev som ligger tinglyst på eiendommen er arealet oppgitt til 934,6 kvm. Det minste oppgitte arealet er lagt til grunn i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen ligger på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Boligfeltet Einerhaugen er et veletablert

og populært boligområde såvel for barnefamilier som for folk i andre livsfaser. Her er det stille og rolig med trygge bo- og oppvekstkår.

Marka og friområder:

Eneboligen for salg har nærhet til flere opparbeidede lekeplasser samt en liten alpinbakke som er i drift i snørike vintere. Tett på ligger også skogen og marka med merkede turstier i sommerhalvåret, lysløype med skiløyper på vinterstid og små tjern. Stigtjern er et fint turmål for barnefamilier. Her er det en liten gapahuk og skøyteis hvis det er nok kuldegrader på vinterstid. Litt lenger unna ligger Langvannet som byr på fiske- og bademuligheter.

Ønsker du flere turmuligheter ligger Eidsdammen, Langsjøen og Mangenfjellet innen rekkevidde. Sistnevnte med et godt utviklet løypenett på vinterstid og mange sykkelveier på sommerstid. Vil du golfe har du 18 hulls golfbane på Aurskog.

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

Skoler, barnehager idrettsanlegg og fritidsaktiviteter: I gangavstand fra boligen finner du den ene av to videregående skoler på Bjørkelangen. Her er det idrettshall, friidrettsanlegg og kunstgressbane samt sandvolleyball- og tennisbane. Den andre videregående skolen ligger på motsatt side av sentrum. Til sammen har disse to skolene et godt utvalg av linjer og utdanningsmuligheter. Klubbhuset til Bjørkelangen Sportsforening er det kafedrift. Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom.

I 2018 ble det bygget ny 1-10 skole med SFO-ordning. Skolen ligger ca 1,5 kilometer unna og det er i all hovedsak trygg ferdsel via gang- og sykkelsti. Ved skolen finnes det ballbinge og skaterampe i tillegg til lekeapparater. Skolebussen stopper rett i nærheten av boligen som nå er for salg.

Bjørkelangen har to barnehager og den ene ligger i gangavstand fra eiendommen. Kommunen har generelt god barnehagedekning.

Det er også teaterlag og aktive kor i kommunen. Det er flere treningssenter sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport via en selvstendig forening. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum). Det er også skytterbaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, samt egen "øvingsboks" for band og musikere. Kulturskolen har flotte lokaler og tilgang til kultursal i den nye skolen.

Bjørkebadet ble bygget i 2018 og har tilbud til alle aldersgrupper. På Bjørkebadet er det et terapibasseng på 12,5 m og et konkurransebasseng på 25 m, plaskebasseng på ti kvadrat for de minste, og en velværeaavdeling med boblebad, steambadstue og kaldkulp.

Forretninger, servicetilbud og serveringssteder: Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland

og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger fordelt på blant annet den bilfrie gågata, Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark. I Helsehuset fra 2018 finnes det blant annet legevakt, fastlegekontor, helsestasjon, jordmortjeneste og utekontaktene.

I sentrum finner du bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det flere aktiviteter i og rundt sentrum. Av kjeder som er representert kan det nevnes blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Ekstra, Princess, Nille, Traktøren, Norli, Cubus, Dollarstore, Intersport, Synsam og Dressmann. I ytterkant av sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Maxbo, Gausdal, Europri, Power og Mekonomen. Bjørkelangen har restauranter og kafeer som hyggelige å besøke for et godt måltid. På Aurskog finner du restaurant Fjøset ved golfbanen. Sentrum og næringsparken er i stadig utvikling med utbygging og nyetableringer.

Avstander og kollektivtilbud: Fra Bjørkelangen er det ca 36 km til Lillestrøm og ca 57 km til Oslo sentrum og Gardermoen. Til Charlottenberg i Sverige er det omtrent 45 minutters kjøring med bil. Skolebussen stopper langs Einerhaugveien. Det er offentlig kommunikasjon via buss ved bussholdeplass ved Trandumsvingen, Borgenfeltet eller Bjørkelangen videregående skole (ca 10 minutters gange fra boligen).

Adkomst

Se vedlagte kart i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Bjørkelangen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Det er flere holdeplasser nær boligen; Borgenfeltet, Trandumsvingen og Bjørkelangen Videregående Skole.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Forenklet undertak av pappbelegg. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekker/-elementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i malt slett utførelse med sideglassfelt.

Verandadører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Veranda på syd-/vestsiden. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse på nord-/østsiden. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 23.10.2024 og avholdt av Petter Lasen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats som er godkjent av fagmann.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Alt ble gjort forskriftsmessig.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: En bekjent som er rørlegger skiftet varmtvannsbereder.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Skjevhet i gulv på kjøkken da gulv er av hulldekke og ikke avrettet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats med godkjenning, det foreligger godkjent el kontroll.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Godkjent el kontroll 29/10.2024

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nye terrasser er bygget av eier.

Innhold

Kort fortalt

- Super familiebolig over to plan
- Integrert garasje i u. etasjen
- Stor, gruslagt gårdsplass
- Solrik og noe skrånende tomt
- Nydelig hage med plen og bed
- Flere uteplasser
- Entré med åpen garderobe
- Romslig gang med vedovn
- Trivelig kjøkken med spiseplass
- Stor, pen og luftig vinkelstue
- Varmepumpe og peisovn
- To badrom, ett i hver etasje
- Badet i 1. etasje pusset opp i 2017
- Praktisk innredet vaskerom
- Tre soverom, og et innredet rom
- Garderobes på tre av rommene
- To boder for lagring i u. etasjen

Planløsning

Underetasje: Entré, gang/trapperom, bad/wc, vaskerom, soverom, innredet rom (hobbyrom på tegninger), 2 boder og garasje.

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

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 > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det er ikke snøfangere på taket, men faren for snøras vurderes som minimal med denne takvinkel.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det ble påvist små råteskader i trebord rundt karnappvindu ved stue.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Forenklet undertak av pappbelegg. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget på 1 side. Det var tidligere hull i takstein her i følge eier. Loftet ble kun begrenset besiktiget pga. vanskelig tilgang på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1986. Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag på vannbrett.

Utvendig > Dører

Entredør i malt slett utførelse med sideglassfelt, antas fra byggeåret. Verandadør i stue og på 1 soverom i trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1986. Verandadør på kjøkken i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2006. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det mangler terskelbeslag på verandadør på kjøkken. Verandadører i stue og på soverom har utvendig slitasje (stor slitasje på dør soverom). Verandadør på soverom subber i karm. Entredør har for liten oppkant fra utvendig entre.

Utvendig > Veranda

Veranda på syd-/vestsiden. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.).

Utvendig > Utvendige trapper

Entre i U. etasje med steinfliser på betong. Vurdering av avvik: Det er avvik: Steinflisene har bom (er løse).

Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, panelplater, fliser, baderomsplater og lettklinkerblokker. Himling: Himlingsplater, himlingspanel og betongelementer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvfliser har stedvis bom (hulrom) og stedvis sprang (ujevne overganger). Laminatgulv har stedvis svelleskader i skjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekker/-elementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. 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.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. 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.

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.

Innvendig > Innvendige trapper

180 graders tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og 4-speils formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i karm.

Innvendig > Garasje

Garasje i U. etasje. Gulv: Betong. Vegger: Malt murpuss. Himling: Betongelementer. Vippeport i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Betonggulvet har slitasje og er ujevnt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater. Himling: Himlingspanel. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm. Vurdering av avvik: Det

er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis mot dørterskel. Bom i fliser i andre utilgjengelige områder kan ikke utelukkes.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret. Det er smøremembran fra 2017 (dokumentert med bilde). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap og speil med lys. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er riss i servanten.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom. Varmtvannstanken er skiftet i senere tid, dog er eksakt årstall ukjent. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 fra byggeåret hovedsakelig. Det er gjort diverse arbeider på anlegget ved oppussing av rom, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette. Det ble foretatt tilsyn på det elektriske anlegget den 27.05.2020 og avvik som da ble avdekket er i senere tid utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokumentasjon fra Høland og Setskog El-verk datert 29/10.2024.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det

foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

Inntak og sikringsskap

3. 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? Nei.

Tomteforhold > Drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendig vannledning er av kobber (synlig på vaskerom). 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.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted

Stue 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Våtromstapet. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom. Vegger har utett tapetskjøter og pløser i tapet. Gulvbelegget er utett rundt sluket, ved rørgjennomføringer og i skjøt. Det er kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell
Vaskerom i U. etasje består av: Benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Malt tapet. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er ingen kjent membranløsning. Det er sprekker/skader i flere gulvfliser.

Lovlighet:

Enebolig med garasje:

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

Avvik: Stue/soverom i U. etasje er godkjent som hobbyrom på tegningen. Veranda mot vest i 1. etasje er ikke beskrevet på tegningen.

Meglers kommentar:

Det er noe avvik på inndeling av boder i underetasjen. Det foreligger tegninger for tilbygg ny garasje fra 1991. Denne er ikke bygget. Det er foreligger tegninger for tilbygg terrasse, ikke søknadspliktig fra 1995.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Petter Larsen, datert 23.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på romslig, gruslagt gårds plass og i integrert garasje i underetasjen.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

2377543

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Det foreligger påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Hagajordet 4, 1940 Bjørkelangen.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing: 21.02.2022. Siste tilsyn: 30.08.2019, varslet tilsyn, ikke utført, ingen hjemme.

Se ellers kommentarer i tilstandsrapporten. Interessenter oppfordres til å gjøre eventuelle egne undersøkelser da megler og takstmann har begrenset kompetanse på slike anlegg.

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med panelovner, samt gulvvarme på bad i første etasje, og i entré og vaskerom i underetasjen. Stuen har luft-til-luft

varmepumpe fra 2018 og peisovn, i tillegg er det vedovn i gangen i underetasjen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad i første etasje og på vaskerom i underetasjen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har boligen en nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Energimerke

Gul E

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 734 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Inkluderer renovasjon, feier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr for vann og avløp, forbrukergebyr for vann og avløp og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 4 900 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 160 998 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 411 791 pr 2022

Andre utgifter

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

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 124 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/71/124:
05.11.1986 - Dokumentnr: 9447 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

30.09.1986 - Dokumentnr: 8260 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:71 Bnr:43
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 71 BNR 84
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

01.01.2020 - Dokumentnr: 68371 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:71 Bnr:124

01.01.2024 - Dokumentnr: 119109 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:71 Bnr:124

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig på eiendommen Tomt 68, Burholhagen (gnr./bnr.) 71/124 datert 27.07.1987. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:
- Puss innvendig av garasje.
- Muring og puss av pipe over tak.
- Garasjen må ikke taes i bruk før innvendig puss er utført. Felles bygningsdeler skal være så tette at eksos eller gasser ikke trenger inn i bygningens øvrige deler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.07.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for feltene L4, L5, L6 og L7 - Bjørkelangen, del av reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet den 16. juni 1971, Aurskog-Høland kommune. 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

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

Kontraktgrunnlag

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppgave
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
240 (Pantebrev kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)
116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 108 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler





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

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

Salgsoppgavedato

04.11.2024

Tilstandsrapport

-  Enebolig med garasje
-  Hagajordet 4, 1940 BJØRKELANGEN
-  AURSKOG-HØLAND kommune
-  # gnr. 71, bnr. 124

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 22.10.2024 Rapportdato: 30.10.2024 Oppdragsnr.: 10816-24141 Referansenummer: XR2211

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hagajordet 4, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 71 - Bnr 124
3226 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 10816-24141

Befaringsdato: 22.10.2024

Side: 3 av 26

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

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

Enebolig med garasje - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Forenklet undertak av pappbelegg.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt slett utførelse med sideglassfelt.
Verandadører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Veranda på syd-/vestsiden.
Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse på nord-/østsiden.
Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, panelplater, fliser, baderomsplater og lettklinkerblokker.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og betongelementer.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekker/-elementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: Finèrdører og 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder hhv. i U. etasje og 1. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre og vaskerom i U. etasje.
Elektrisk gulvvarme på badetrom i 1. etasje.

Garasje i U. etasje.
Gulv: Betong.
Vegger: Malt murpuss.
Himling: Betongelementer.
Vippeport i trekonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i U. etasje består av: Benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad/wc i 1. etasje samt fra vaskerom i U. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter/veggventiler spredt i boligen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot nord og mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendig vannledning er av kobber (synlig på vaskerom).
Fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 174 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 174 m ² |
| Totalpris | 4 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Avvik:

Stue/soverom i U. etasje er godkjent som hobbyrom på tegningen.

Veranda mot vest i 1. etasje er ikke beskrevet på tegningen.

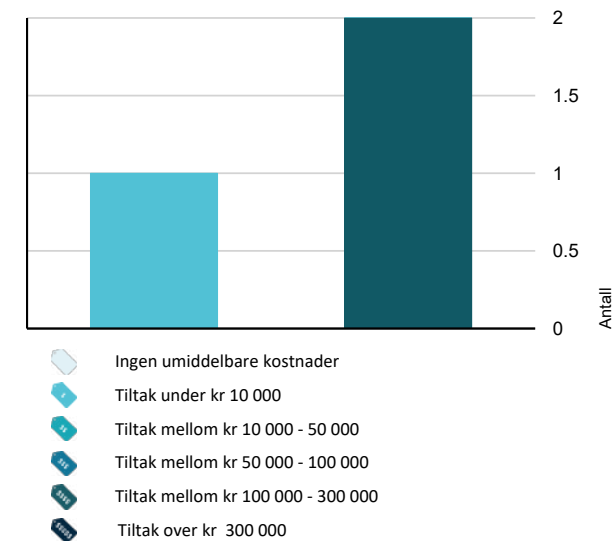
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1987

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på taket, men faren for snøras vurderes som minimal med denne takvinkel.

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.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det ble påvist små råteskader i trebord rundt karnappvindu ved stue.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Forenklet undertak av pappbelegg.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

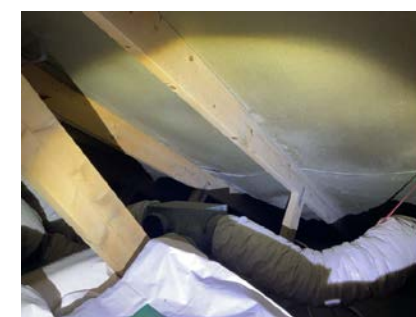
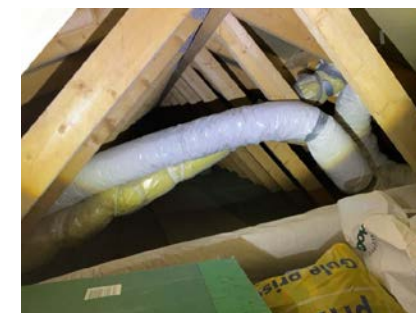
Undertaket er misfarget på 1 side. Det var tidligere hull i takstein her i følge eier.

Loftet ble kun begrenset besiktiget pga. vanskelig tilgang på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1986. Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Entredør i malt slett utførelse med sideglassfelt, antas fra byggeåret. Verandadør i stue og på 1 soverom i trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1986. Verandadør på kjøkken i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler terskelbeslag på verandadør på kjøkken. Verandadører i stue og på soverom har utvendig slitasje (stor slitasje på dør soverom).

Verandadør på soverom subber i karm.

Entredør har for liten oppkant fra utvendig entre.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Terrasse

Terrasse på nord-/østsiden. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

TG 2 Veranda

Veranda på syd-/vestsiden. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.).

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Entre i U. etasje med steinfliser på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steinflisene har bom (er løse).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene bør utbedres.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, panelplater, fliser, baderomsplater og lettklinkerblokker. Himling: Himlingsplater, himlingspanel og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser har stedvis bom (hulrom) og stedvis sprang (ujevne overganger).

Laminatgulv har stedvis svelleskader i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekker/-elementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

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.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i gang i U. etasje og 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.

Vurdering av avvik:

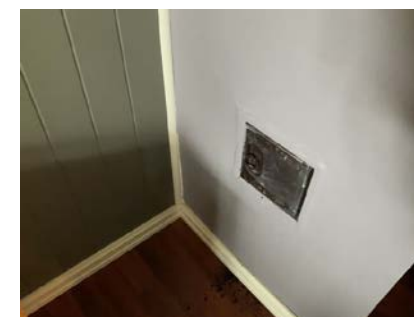
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres sotlukestein eller gjøres andre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

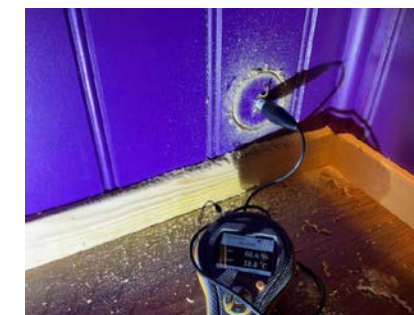


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod har laminatgulv og panelplater på vegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og 4-speils formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Garasje

Garasje i U. etasje.

Gulv: Betong.

Vegger: Malt murpuss.

Himling: Betongelementer.

Vippeport i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har slitasje og er ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

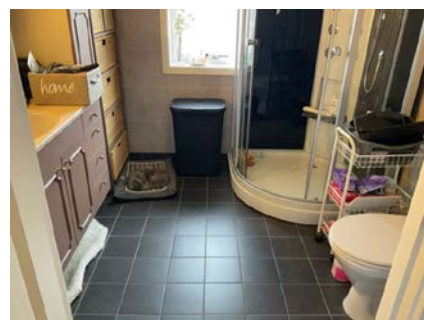
Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset i 2017 iht. eier.

Baderommet ble da oppusset med ny membran, gulvfliser og baderomsplater.

Vannrør, avløpsrør og sluk er fra byggeåret.

Dokumentasjon er fremvist i form av bilde av gulvmembran og sluk.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett/dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis mot dørterskel. Bom i fliser i andre utligjengelige områder kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret.

Det er smøremembran fra 2017 (dokumentert med bilde).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnise 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 > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

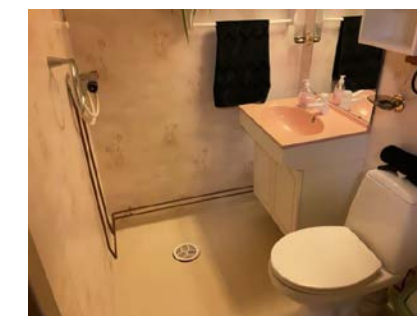
Vegger har uttett tapetskjøter og pløser i tapet.

Gulvbelegget er uttett rundt sluket, ved rørgjennomføringer og i skjøt. Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnise 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.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i U. etasje består av: Benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Malt tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Det er ingen kjent membranløsning.
Det er sprekker/skader i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte eikefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og er malt og modernisert i senere tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad/wc i 1. etasje samt fra vaskerom i U. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter/veggventiler spredt i boligen.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018 og var i normal drift på befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom. Varmtvannstanken er skiftet i senere tid, dog er eksakt årstall ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 fra byggeåret hovedsaklig.

Det er gjort diverse arbeider på anlegget ved oppussing av rom, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

Det ble foretatt tilsyn på det elektriske anlegget den 27.05.2020 og avvik som da ble avdekket er i senere tid utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Høland og Setskog El-verk datert 29/10.2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord og mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

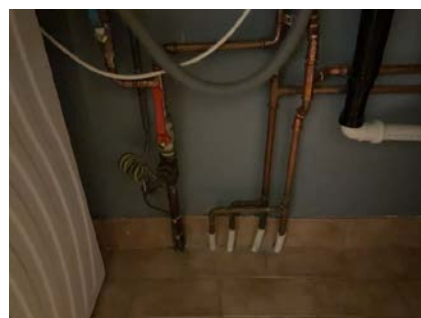
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendig vannledning er av kobber (synlig på vaskerom). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
174 m²/152 m²

Enebolig med garasje: Entré, 2 Gang, Vaskerom, 2 Bad, 2 Bod, 4 Soverom, Garasje, Trapperom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 4 000 000

Konklusjon markedsverdi 4 000 000

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 Taitveien 27 ,1940 BJØRKELANGEN 120 m² 2020 3 sov | 29-05-2023 | 3 990 000 | 3 999 990 | | 3 999 990 | 33 333 |
| 2 Kløverbakken 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 1969 3 sov | 11-09-2022 | 4 000 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 30 935 |
| 3 Blåveisveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 127 m² 1969 4 sov | 23-05-2023 | 3 990 000 | 3 750 000 | | 3 750 000 | 29 528 |
| 4 Dalhaugveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m² 1984 5 sov | 04-04-2022 | 5 000 000 | 5 000 000 | | 5 000 000 | 28 409 |
| 5 Søyveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 125 m² 1986 3 sov | 02-10-2022 | 3 600 000 | 3 425 000 | | 3 425 000 | 27 400 |
| 6 Nedre Damsloravei 5 ,1940 BJØRKELANGEN 192 m² 2005 4 sov | 23-01-2024 | 5 225 000 | 5 175 000 | | 5 175 000 | 26 953 |
| 7 Borgeneveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m² 1976 3 sov | 29-09-2022 | 4 200 000 | 4 000 000 | | 4 000 000 | 26 316 |
| 8 Søyveien 9B ,1940 BJØRKELANGEN 115 m² 1993 2 sov | 04-02-2024 | 3 135 000 | 2 950 000 | | 2 950 000 | 25 652 |

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. 2024. | Kr. | 19 740 |
| Eiendomsskatt. Pr. 2024. | Kr. | 4 896 |
| Forsikring. Antatt beløp. | Kr. | 10 000 |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr. | 20 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 54 500 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 650 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje | Kr. | 2 900 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 900 000

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 300 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 300 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 200 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

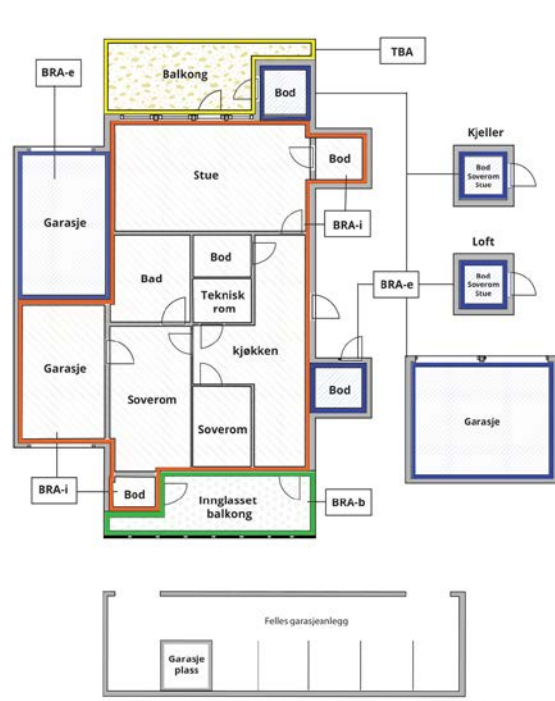
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). |

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| U. etasje | 60 | 22 | | 82 | |
| 1. etasje | 92 | | | 92 | 88 |
| SUM | 152 | 22 | | | 88 |
| SUM BRA | 174 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| U. etasje | Entré, Gang/trapperom, Vaskerom, Bad/wc, Gang 2, Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2/stue | Garasje | |
| 1. etasje | Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik: Stue/soverom i U. etasje er godkjent som hobbyrom på tegningen. Veranda mot vest i 1. etasje er ikke beskrevet på 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------|------------|------------|
| Enebolig med garasje | 142 | 32 |



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------|---------------|
| 22.10.2024 | Petter Larsen | Takstingeniør |
| | Rune Pavestad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 71 | 124 | | 0 | 1125.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse
Hagajordet 4

Hjemmelshaver
Vera Syversen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,5km. utenfor Bjørkelangen handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Haldenveien/Kompveien.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.125,4m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-------|
| 150 000 | 2007 | Annet |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|------------------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 22.10.2024 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | 07.10.2024 | Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 22.10.2024 | Kart via kommunens digitale karttjeneste | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger enebolig | 29.10.1984 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger tilbygg veranda fra 1995 | | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR2211>

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. | |
| 1107240209 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Rune Pavestad | Vera Syversen |
| Gateadresse | |
| Hagajordet 4 | |
| Poststed | Postnr |
| BJØRKELANGEN | 1940 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1998 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 26 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Eika |
| Polise/avtalenr. | 2377543 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RP, VS

Document reference: 1107240209

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Document reference: 1107240209

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

Document reference: 1107240209

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Rune Pavestad | c3d210089c239b32b924b1 adc31a51197fd85021 | 02.11.2024 09:16:31 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Vera Syversen | fc3e49f6c848e41e4ae3d77f 144e99c97062622a | 02.11.2024 09:18:18 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1107240209

Document reference: 1107240209

- 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>

Nabolagsprofil

Hagajordet 4 - Nabolaget Bjørkelangen vest - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|---------------------------------|--------|---------|
| Borgenfeltet Linje 470, 470E | 11 min | 0.8 km |
| Blaker stasjon Linje R14 | 24 min | 22.9 km |
| Oslo Gardermoen | 57 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser | 20 min | 1.5 km |
| Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser | 20 min | 1.4 km |
| Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser | 5 min | 2.7 km |

Ladepunkt for el-bil

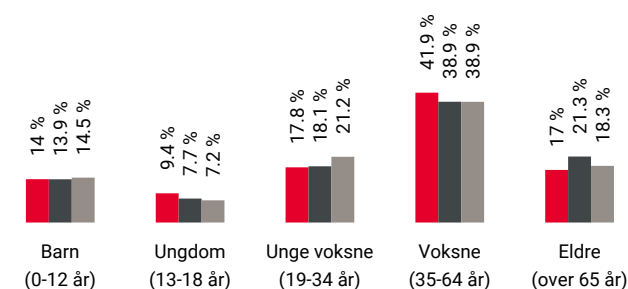
| | |
|--------------------------|--------|
| Myrvangveien 1 | 11 min |
| Ny lagerføring Norge #48 | 17 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn | 7 min | 0.5 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn | 5 min | 2.4 km |
| Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn | 6 min | 3.3 km |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------|
| Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk | 23 min | 1.7 km |
| Coop Extra Bjørkelangen | 25 min | |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

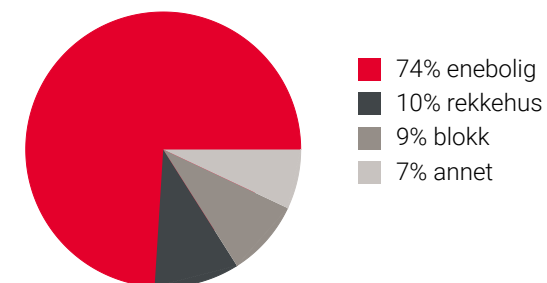
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

| | | |
|---|--------|--------|
| Bjørkelangen sportssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 14 min | 1.1 km |
| Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 20 min | 1.5 km |
| MOVA Bjørkelangen Serviceveien | 15 min | |
| MOVA Bjørkelangen | 15 min | |

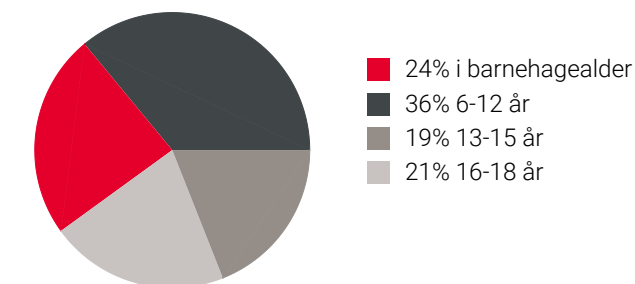
Boligmasse



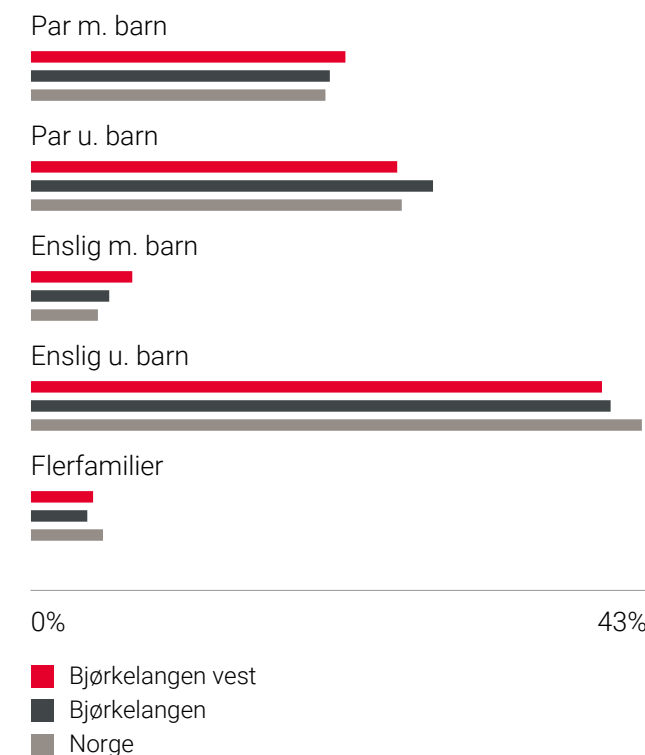
Varer/Tjenester

| | |
|---------------------------|--------|
| Bjørkelangen Senter | 23 min |
| Boots apotek Bjørkelangen | 23 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

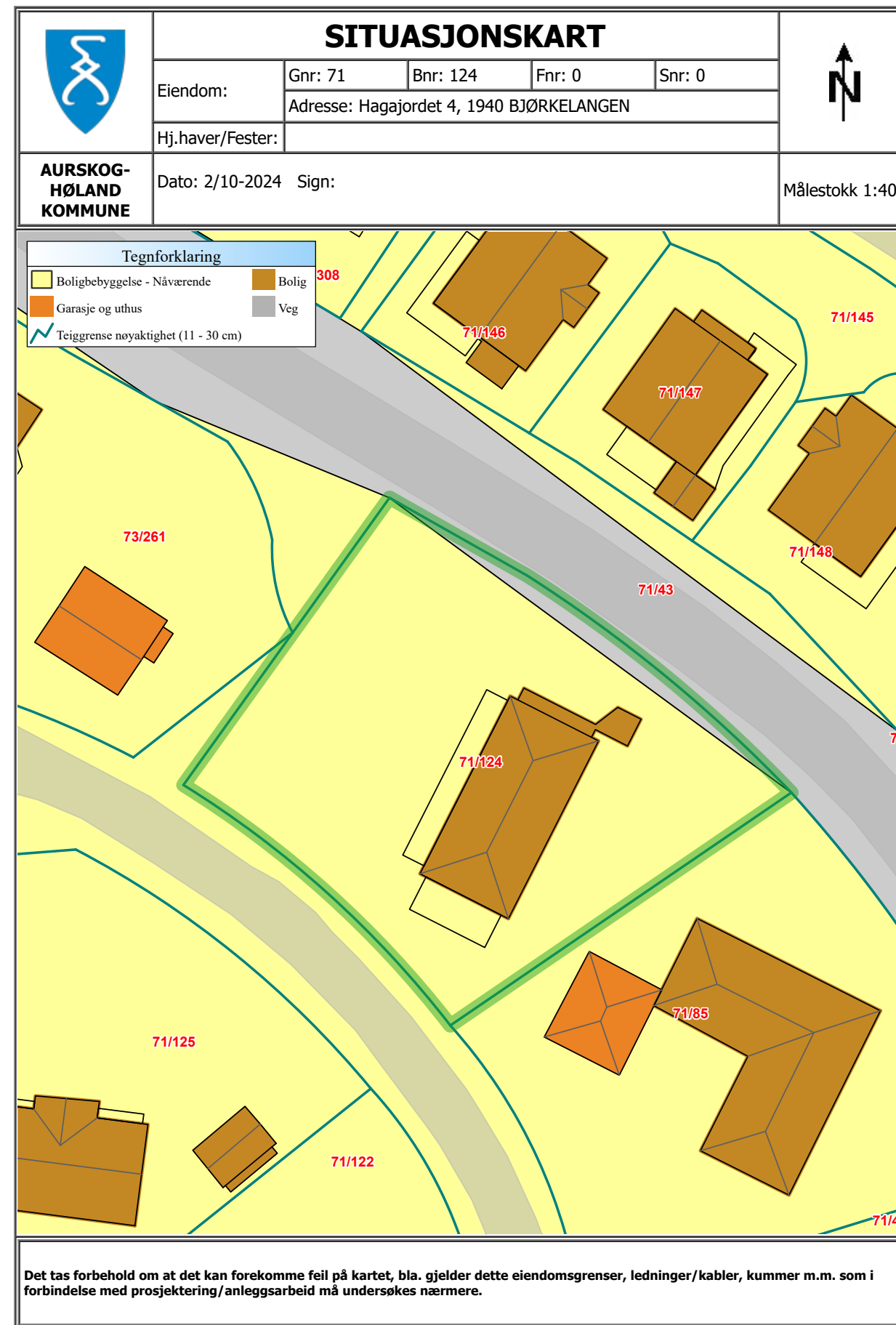
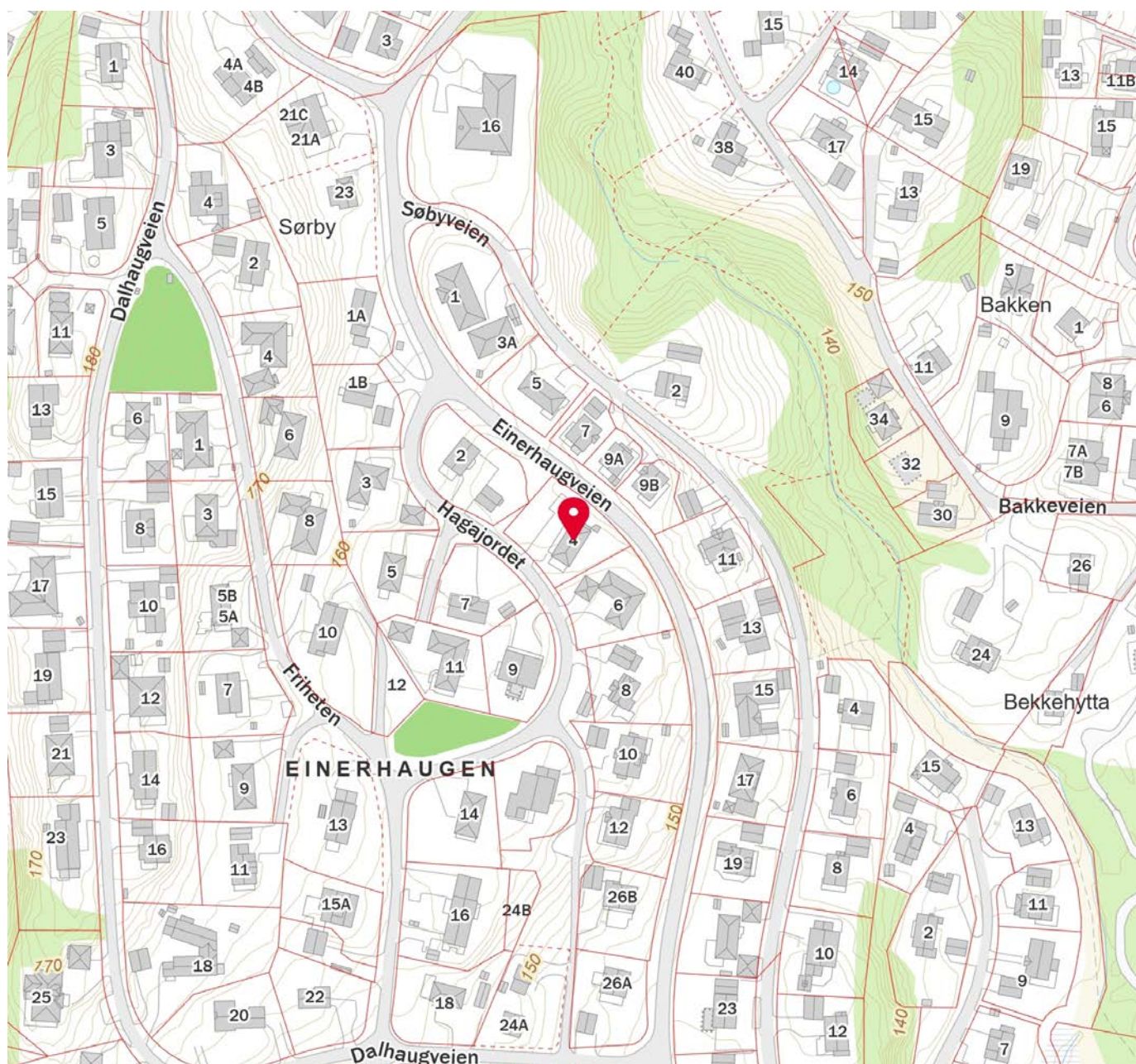
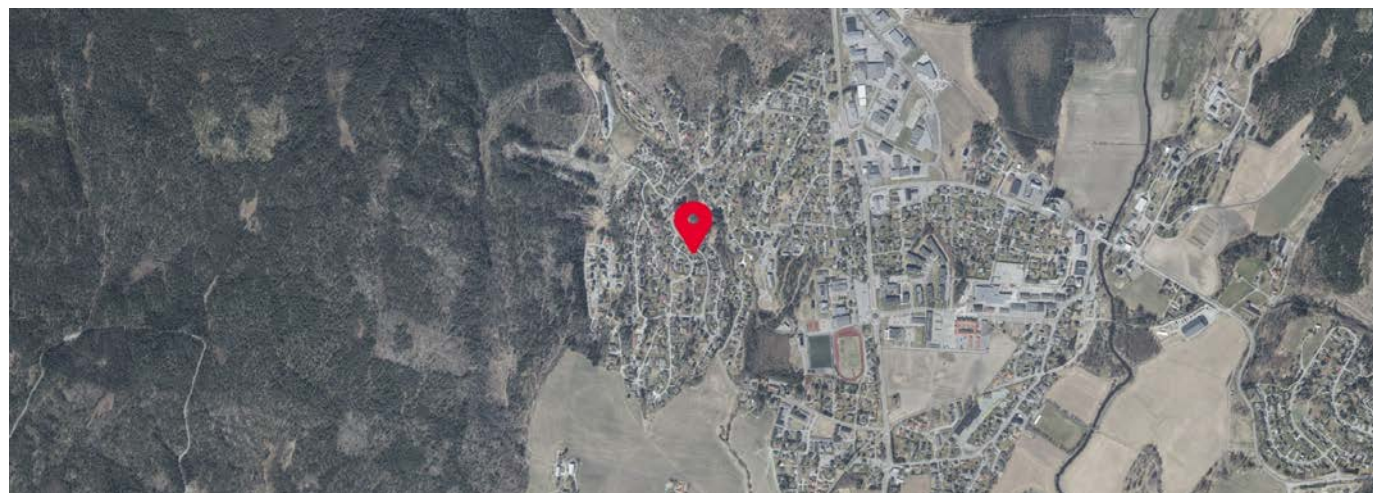




Familiesammensetning

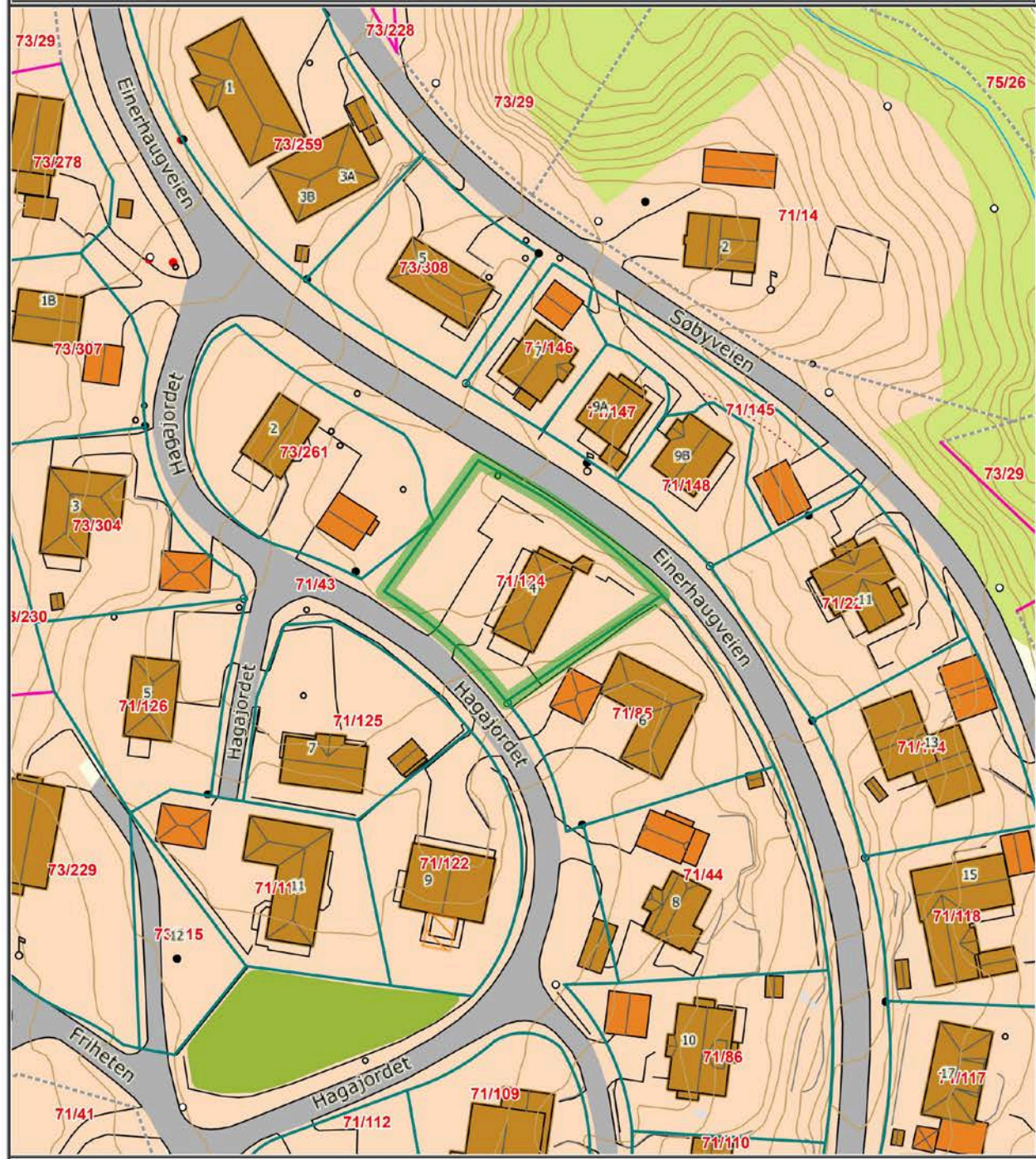


Sivilstand

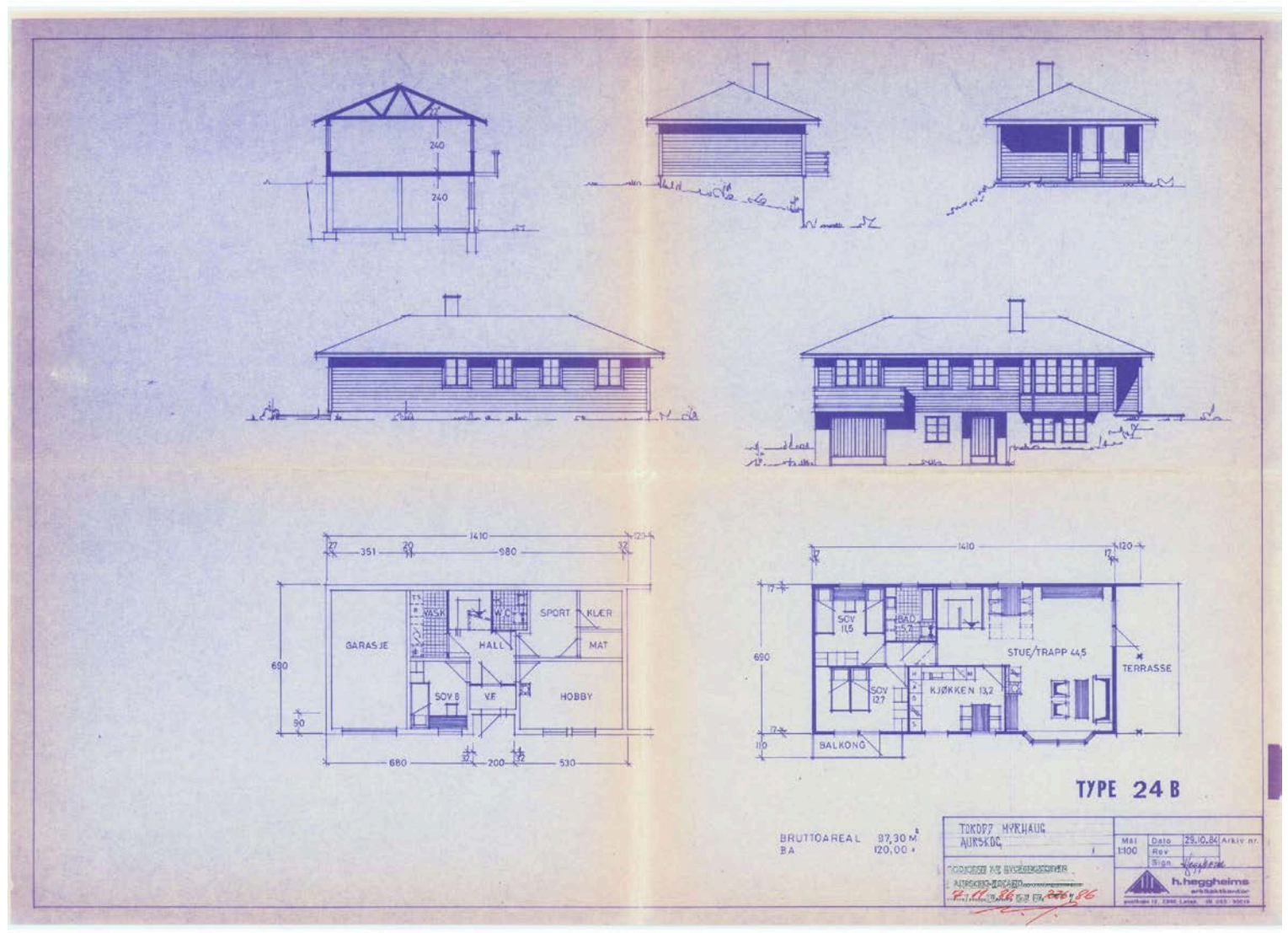
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

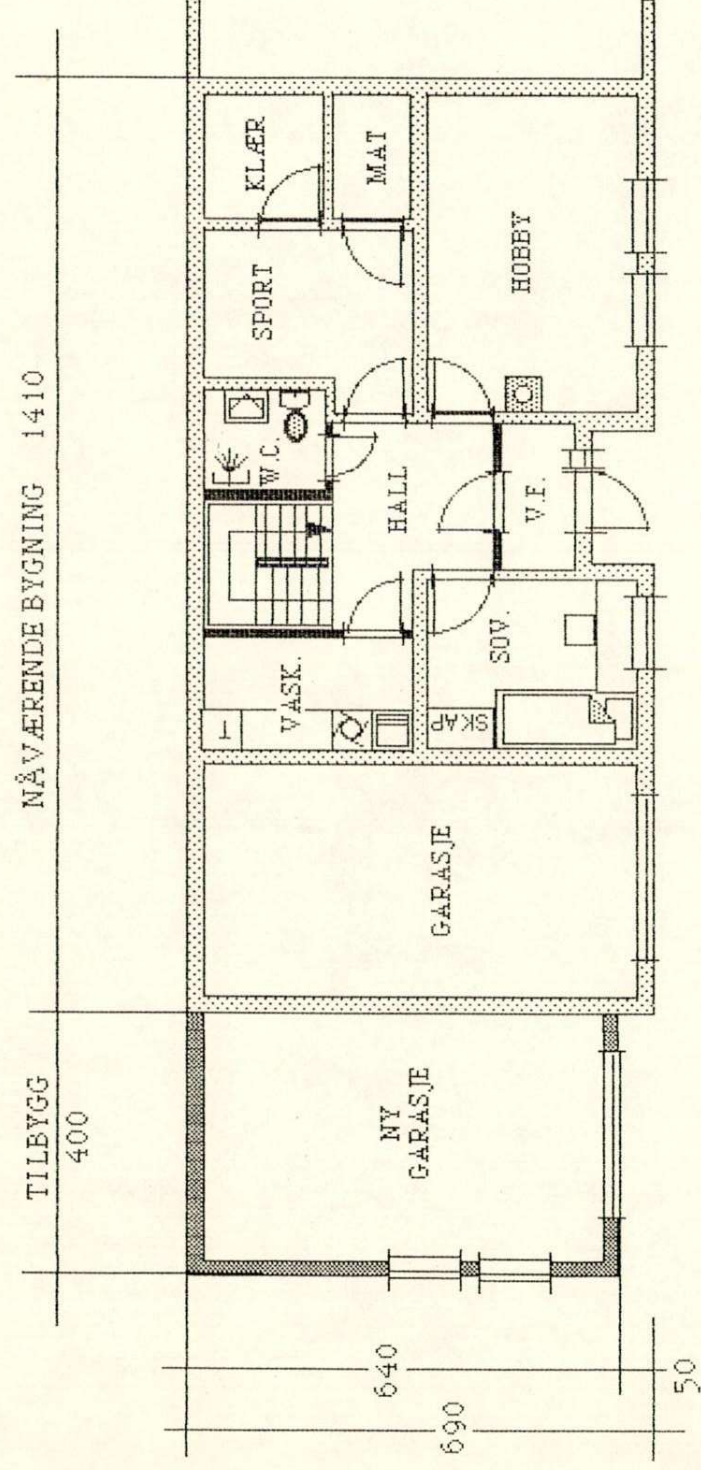


| | | | | | | |
|---|--|--|----------|--------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 71 | Bnr: 124 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | Adresse: Hagajordet 4, 1940 BJØRRELANGEN | | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | SYVERSEN VERA, HAGAJORDET 4, 1940 BJØRRELANGEN | | | Målestokk 1:1000 | |
| AURSKOG-HØLAND KOMMUNE | | Dato: 3/10-2024 Sign: | | | | |



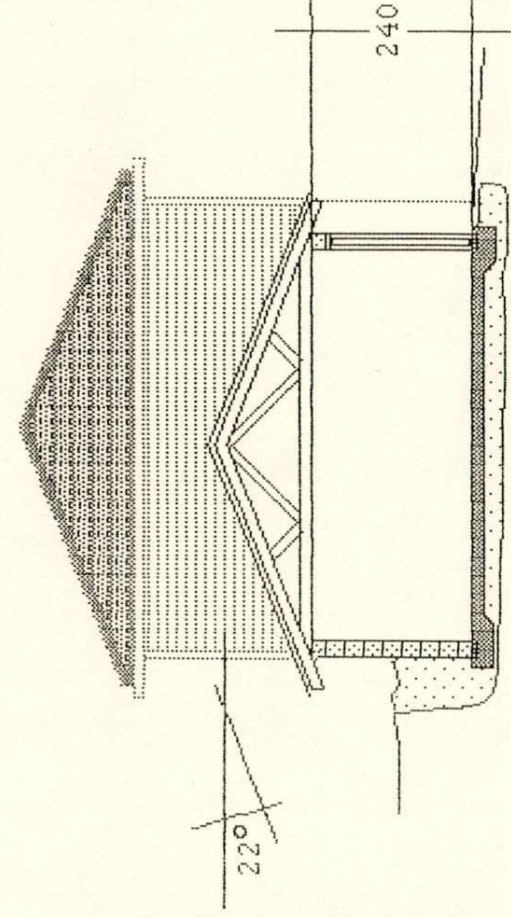
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



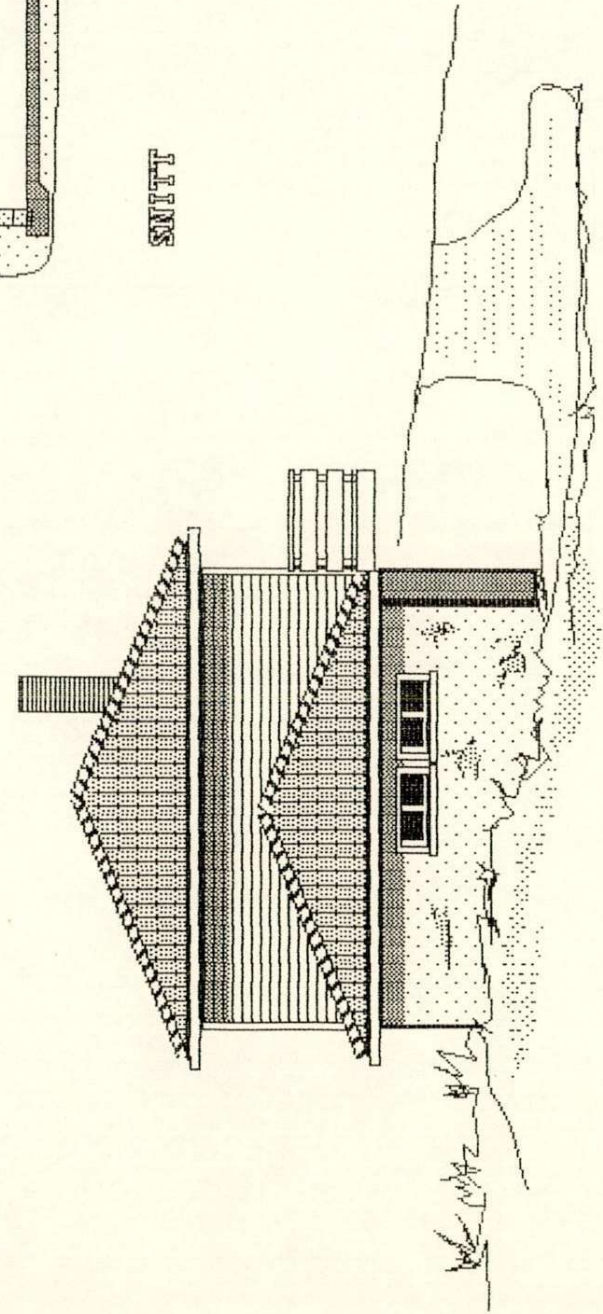


GRUNNPLAN

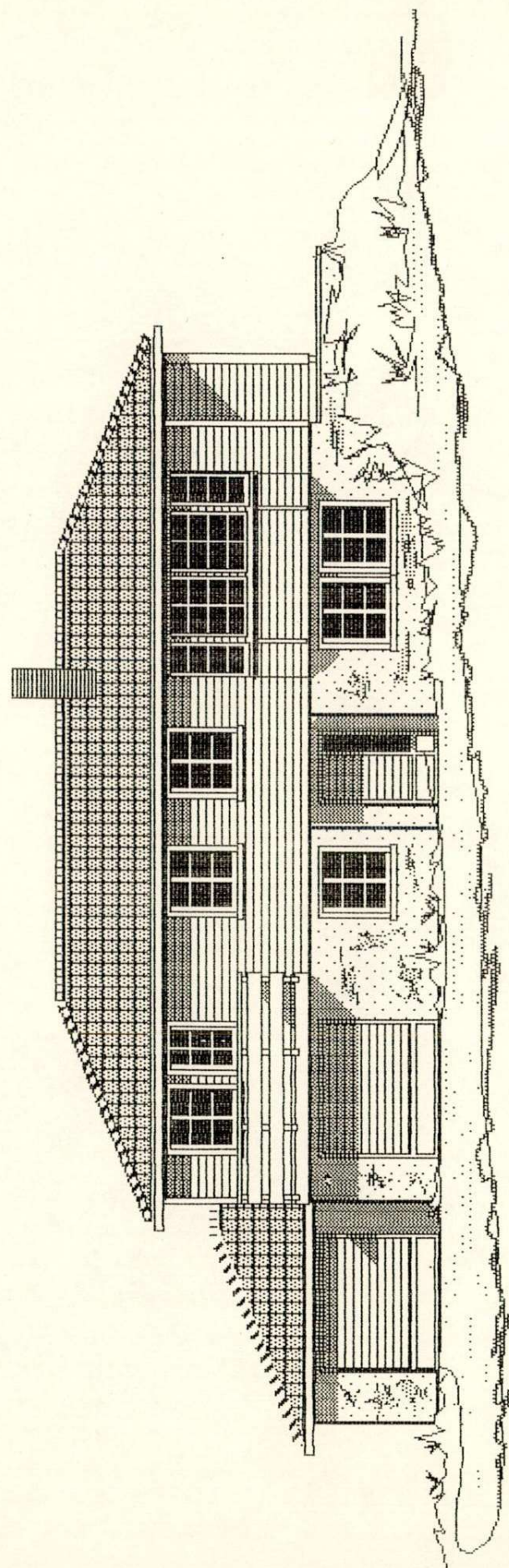
| | | | | | | | |
|----------|----------------------------------|-------|----------|--------------------|-----|-----------|-------|
| Eiendom | HAGA LORDET # | G.nr | 71 | B.nr. | 124 | Målestokk | 1:100 |
| Kommune | AURSKOG-HØILAND | Telf. | 85 61 46 | | | | |
| Eier | TORODD MYRHAUG | | | | | | |
| Adr. | HAGA LORDET 4, 1940 BJØRKELANGEN | | | | | | |
| Plan for | TILBYGG BOLIG | Dato | 09.12.91 | Tegn. K. Brøttumet | | | |



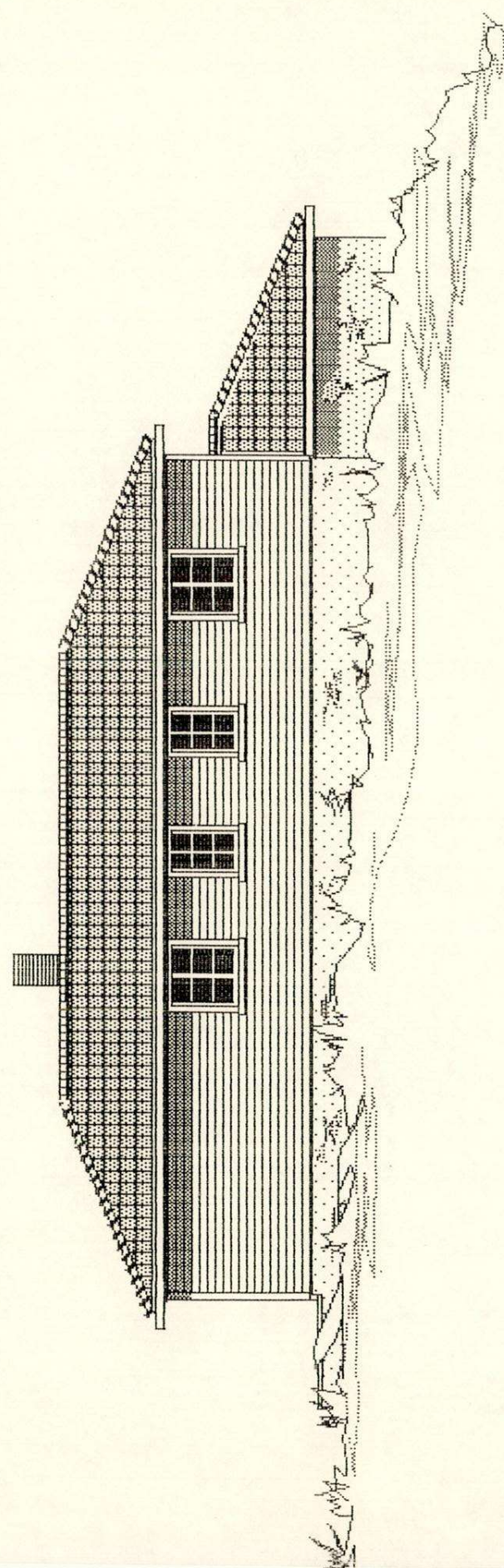
SNITT



FASADE NORD



FASADE WEST



FASADE ØST

(Kommune)

AURSKOG-HOLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Soler-hus
v/ Øistein Hellerud

1920 SØRIMSAND

Byggherre

Torodd Myrhaug
Høgjordet 4

1940 BJØRKELANGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|----------------------|------|------|----------|-------------|
| Tomt 68, Burholhagen | 71 | 124 | | |

| | | | | |
|-------------------|----------|--------------|---------|--|
| Deres søknad | Dato | | | |
| | 15.07.86 | | | |
| Arbeidets art | Nybygg | | | |
| Byggets art | Bolig | | | |
| Behandling/vedtak | | Vedtaks dato | Saksnr. | |
| | | 07.11.86 | 226/86 | |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

- hele bygget
- følgende del av bygget:

Merknader

Ferdiggattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Øuss innvendig av garasje
Muring og puss av pipe over tak

Garasjen må ikke taes i bruk før innvendig puss er utført.
Felles bygningsdeler skal være så tette at eksos eller gasser ikke trenger inn i bygningens øvrige deler.

Dette arbeidet må være fullført innen: 3 - tre - måneder fra d.d.

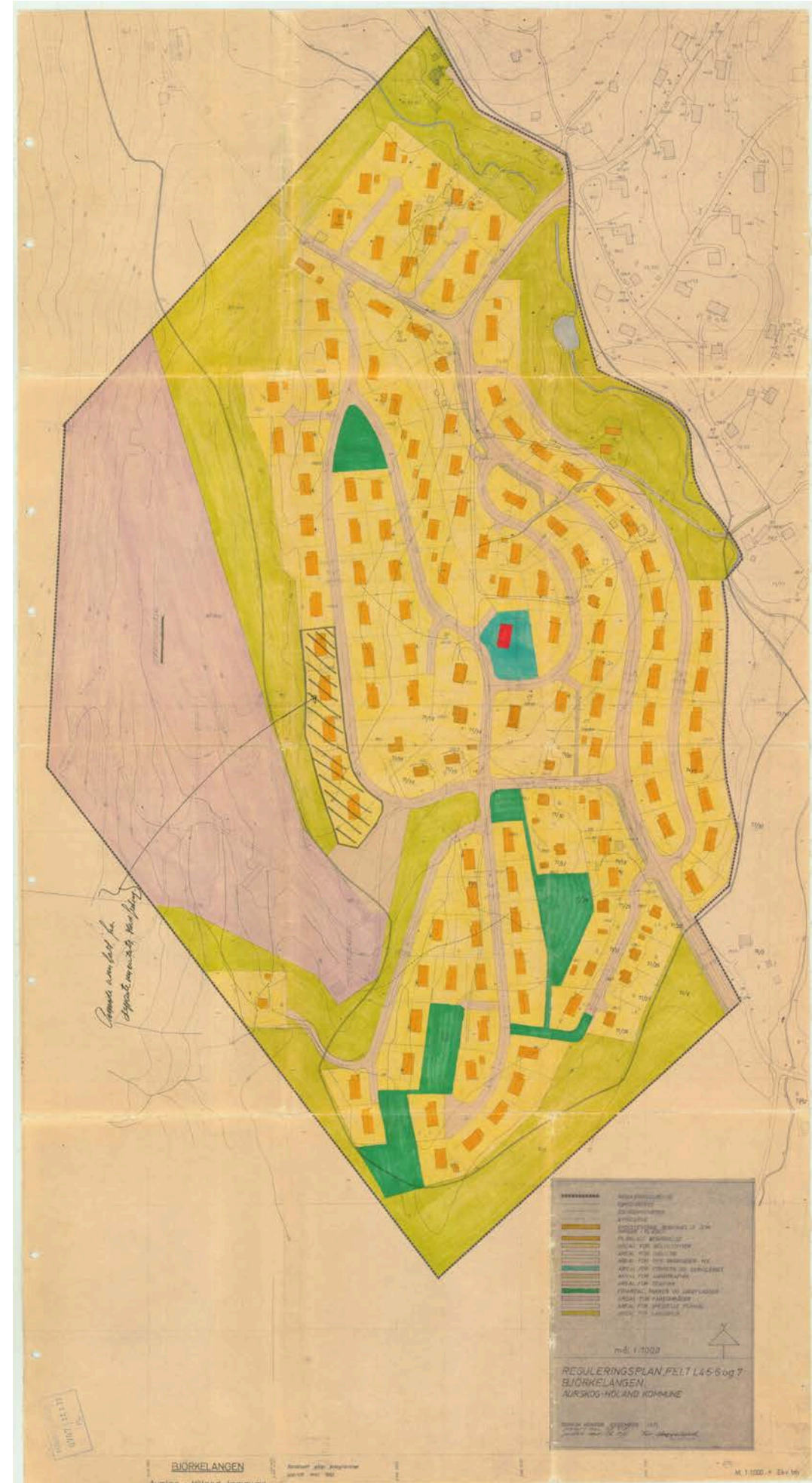
UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
|--------------|----------|----------------------------------|
| Bjørkelangen | 27.07.87 | Bjørn Daaback Byggekontroller |

KOPI
SENDT

| | | | | |
|--|--------------------------------|-------------|---------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende | Navn | Finn Moseby | Adresse | 2270 Flisa |
| | <input type="checkbox"/> andre | Navn | | Adresse |
| | | Navn | | Adresse |
| | | Navn | | Adresse |

Kommunenes arkivnøkkel: 511



BJØRKELANGEN

Reguleringsplan for boligfelt

Aurskog - Holand kommune

M 1:1000 - 24.11.87

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for feltene L4, L5, L6 og L7 - Bjørkelangen, del av reguleringsplan for Bjørkelangen, stadfestet den 16. juni 1971, Aurskog-Høland kommune.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Bebyggelsens art.

I området skal oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasjer.

Det tillates ikke innredet eller oppført industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, butikker, lagervirksomheter og opplag m.v. Bygningsrådet kan tillate felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper for de omboende.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Som en-etasje regnes også hus hvor det på grunn av terrengfall kan innredes beboelsesrom i kjeller innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate oppført hus i inntil 2 etasjer dersom terrengforholdene og omgivelsene etter bygningsrådets skjønn skulle tale for dette. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

Bebyggelsens begrensning (utnyttelsesgrad), plassering og ytre form.

§ 3 Samlet etasjeareal, inkl. garasjer (eventuelt uthus), må for frittliggende bolighus ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

§ 4 Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den etter bygningsrådets skjønn virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig-

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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.

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

- 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hagajordet 4
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre