

aktiv.



Stasjonsveien 53, 1940 BJØRKELANGEN

Hel tomannsbolig med 2 boenheter, garasje, solrik hage og fine uteplasser. Oppussingsbehov. Meget sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr. 73 490
Total ink omk.: Kr 2 963 490,-
Selger: Tom Ødegård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 178/239 kvm
Tomtstr.: 1043 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1105240082

Tomannsbolig m/2 boenh.

Stasjonsveien 53 er en hel, horisontaldelt tomannsbolig med meget sentral beliggenhet. Boligen består av to tilnærmet like boenheter, pluss uinnredet kjeller og fremstår med oppussings-/moderniseringsbehov. Rundt boligen er det en dels inngjerdet og solrik hage. Det er egen inngang til hver boenhet, og i tilknytning til disse er det terrasser hvor sommerdagene kan nytes. Parkeringsmuligheter finnes på gårdplass og i garasje med lagringsloft.

Hver leilighet består av kjøkken med spiseplass, en romslig, møbleringsvennlig stue med ildsted, bod og et bad i tilknytning til soverom med klesskap. Leiligheten i første etasje har dels integrerte hvitevarer på kjøkkenet, opplegg for vaskemaskin på badet og entré med garderobe. Leiligheten i andre etasje har trapperom med opplegg for vaskemaskin.

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



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	43
Våre samarbeidspartnere	72
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	82
Budskjema	83



Tomta er på over 1,1 mål og opparbeidet med plenarealer, staudebed, prydbusker og trær, samt en skjermende tujahekk i tomtegrensa.

Kort fortalt

- Hel horisondaldelt tomannsbolig
- To tilnærmet like leiligheter
- Meget sentral beliggenhet
- Trenger oppussing/modernisering

- Yttertaket ble tekket om i 2008
- Renner, nedløp og beslag fra 2008
- Solrik tomt på ca. ca. 1161 kvm
- Parkering i garasje og gårds plass
- Hage med plen og beplantning

- Separate innganger med terrasse
- Kjøkken med spise plass
- Romslige stuer med ildsteder
- Baderom med dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin
- Ett soverom i hver boenhet
- Hvert soverom har garderobe
- Tre kjellerboder og kaldtloft
- Loft på ca. 14 kvm over garasjen

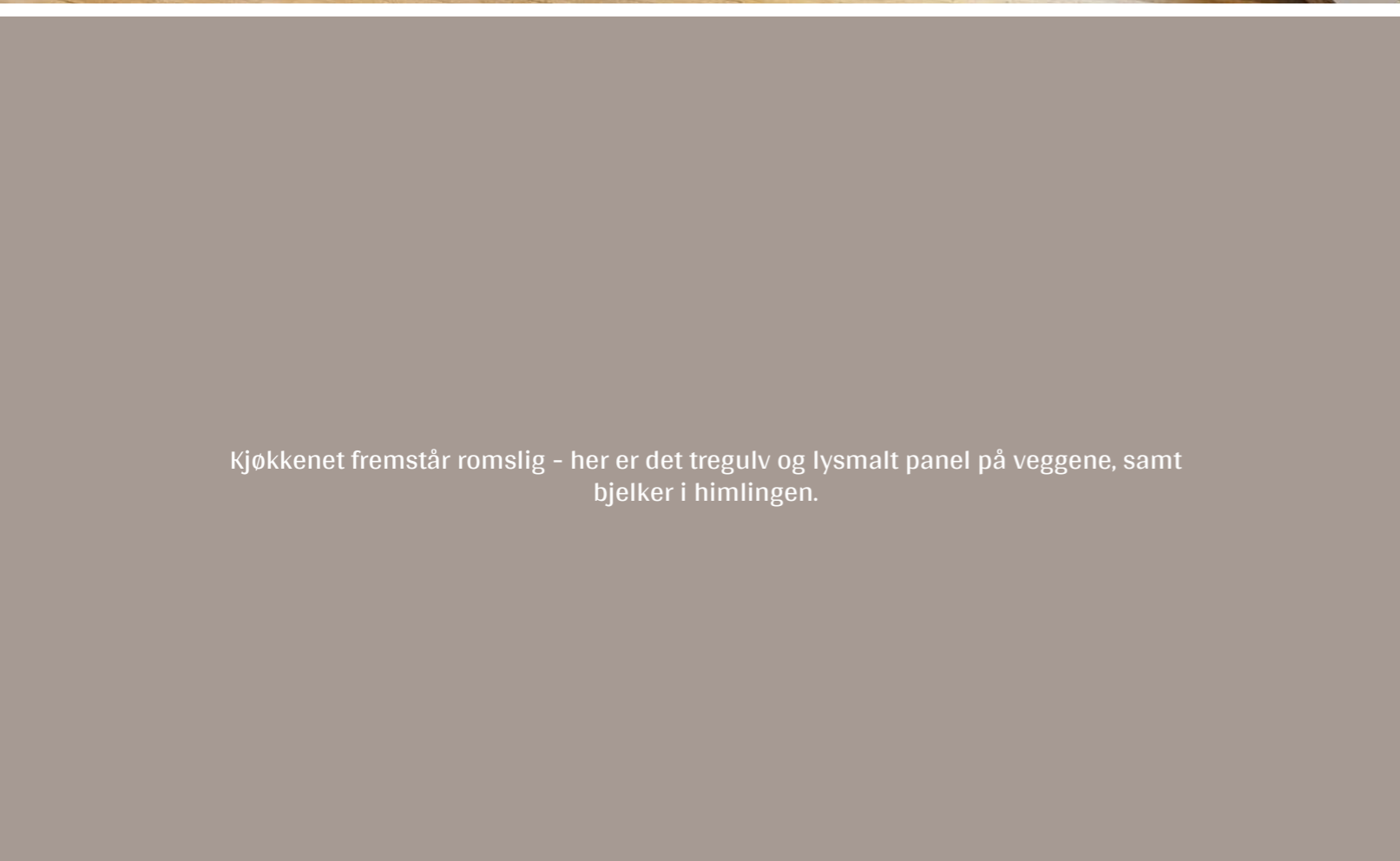
1. etasje



Det er inngang til hver boenhet på hver side av boligen.
Leiligheten i første etasje har entréen laminatgulv, lysmalt panel på veggene, knaggrekke og plassbygde byller til sko.



Innredningen er bygget langs to vegger og har blågrå, profilerte fronter med eikefolierte deksider og heltre benkeplater.



Kjøkkenet fremstår romslig - her er det tregulv og lysmalt panel på veggene, samt bjelker i himlingen.





Stuen er todelt - lys og tiltalende.

Rommet er møbleringsvennlig - og kan enkelt inndeles i spisestue og tv-stue. En vedovn sørger for ekstra hygge og varme.

Fra den ene stuesonen er det utgang til hage, eller terrasse om ønskelig.



Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning.

Innredningen har heldekkende servant over blå benkeskap og speil over. Innredningen har heldekkende servant over blå benkeskap og speil over.



Soverommet har malt panel på veggene, tregulv og romslig skyvedørgarderobe med oppbevaringsplass.

2. etasje

Fra entréen kommer man inn på kjøkkenet, som er av god størrelse. Kjøkkenet har innredning i hver ende av rommet.

Innredningen har hvite fronter og laminatbenkeplate. Ved vinduet er det hyggelig spiseplass.

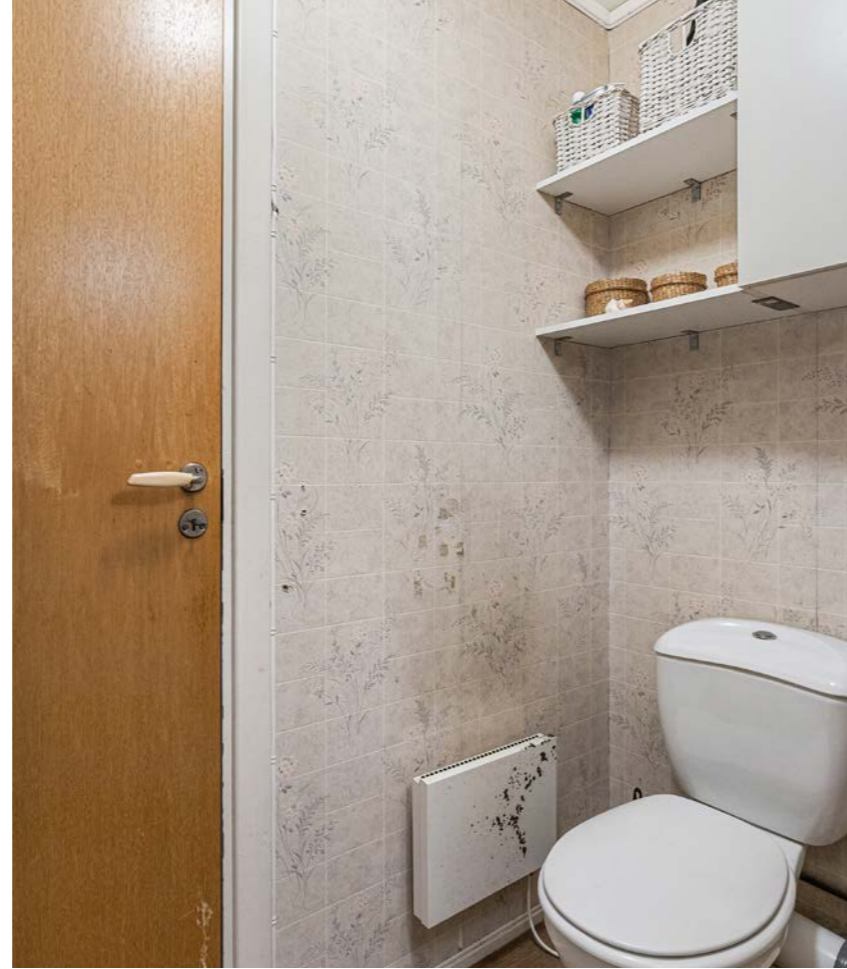




Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebordsmøblement. Sentralt i rommet er en peisovn som bidrar til ekstra hygge og varme.

Badet har dusjkabinett og heldekkende servant over hvitt servantskap.

Toalettet er gulvmontert, og over er det montert hvite skap og hyller.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøblement.

I tillegg er det en skyvedørsgarderobe.



**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**

Plantegning

1. etasje

Stasjonsveien 53

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
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.

2. etasje

Stasjonsveien 53

2. etasje



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



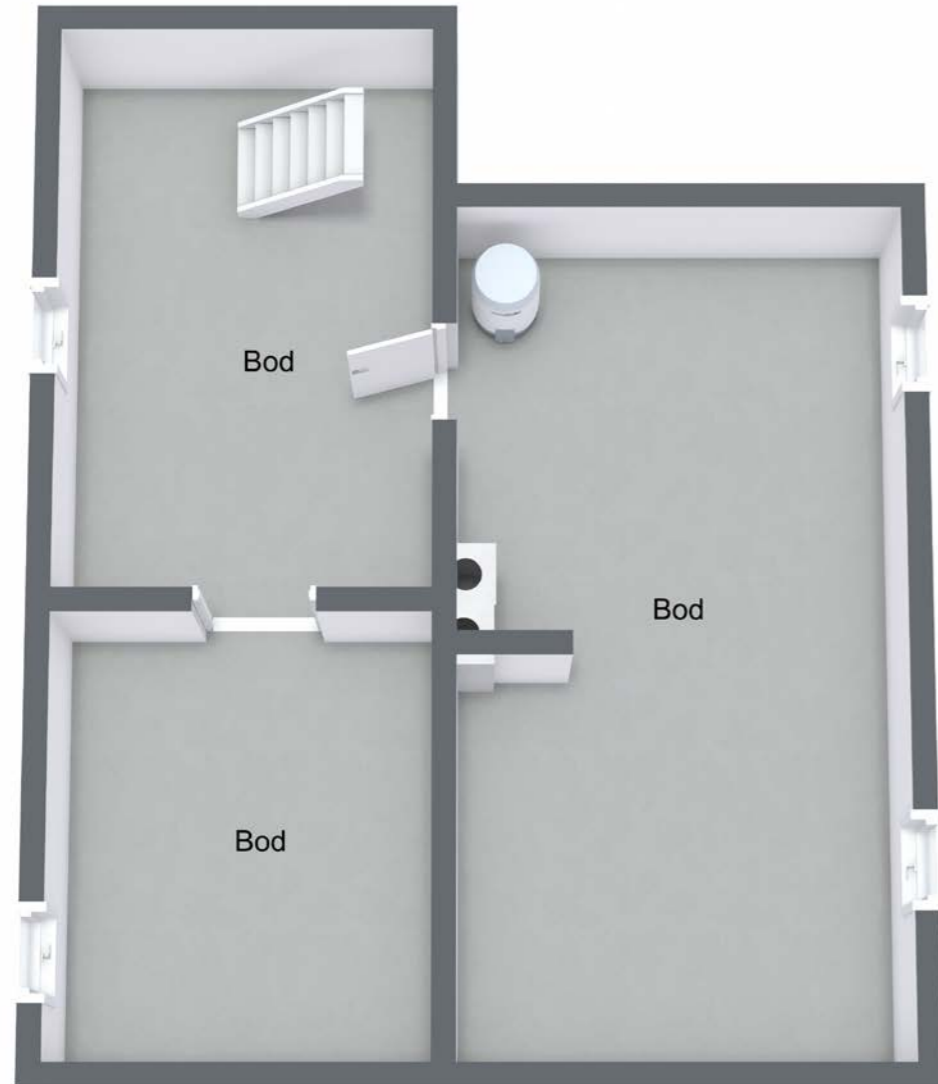
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller

Stasjonsveien 53

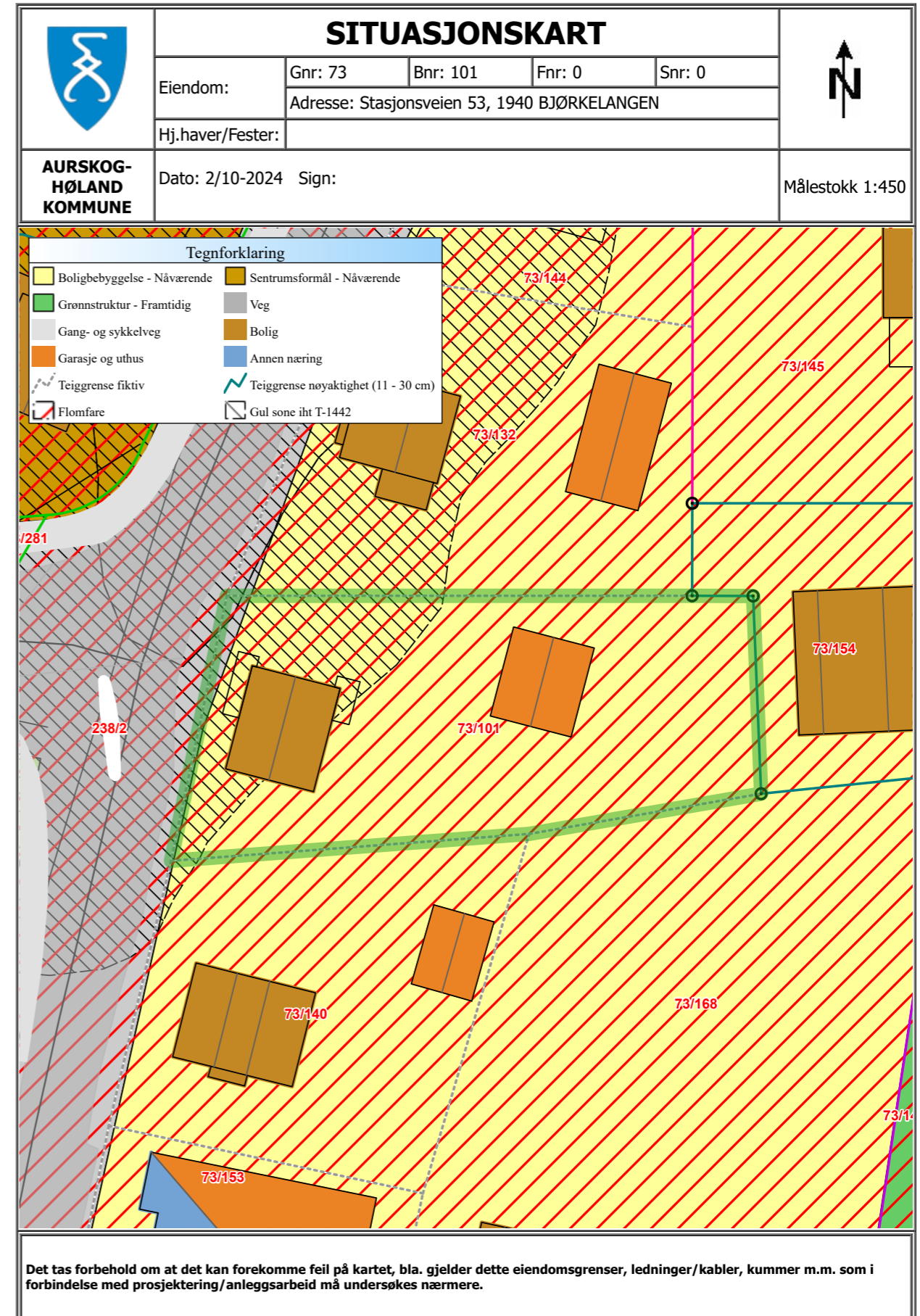
Kjelleretasje



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.



Om eiendommen

Areal

BRA - i: 178 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 239 m²
TBA: 18 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré/trapperom til 2. etasje, entre 2, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, soverom, bod.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Trapperom, kjøkken, stue, bad/wc/soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasser på hhv. 11 og 7 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 14 m² Bod/loftsrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Kjelleretasje har adkomst via kjellerlem i gulv i bod 1. etasje. Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,90 - 1,95 meter. Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke og loft har ikke måleverdig bruksareal. TBA areal er 2 terrasser på hhv. ca. 11m² og ca. 7m².

Garasje: Loftsetasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i

bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1043 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på ca. 1161 kvm, dels flat og dels skrånende mot øst. Tomannsboligen er trukket ut mot gateplan, mens en frittstående garasje ligger inn på tomten. Innkjøring og gårdsplass er gruslagt, mens resten av tomten er pent opparbeidet med solrik hage til lek og fine sommerdager. I hagen vokser det gress, staudebed, prydbusker og trær. I tomtegrensen er det gjerder og vintergrønne hekker som gjør det mer privat.

Hver boenhet har egen inngang, og i tilknytning til inngangspartiene er det velkomstterrasser på henholdsvis 7 og 11 kvm. Begge har terrassegulv av tre, profilert rekkverk og trapp ned til et hellelagt areal avgrenset med en pall. Både på terrassene og nede på hellene er det plass til sittegrupper og grill.

Iht. opplysninger fra kommunen ligger tomte innenfor hensynssone for støy og flom i kommuneplanen. Det gjøres videre oppmerksom på at tomten har ukjent grenseforløp/noen fiktive grenser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende

grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Det er kun ca. 200 meter bort til Amfi Bjørkelangen Torg, og kort gangavstand til det meste denne sjarmerende landsbyen har å by på.

Bjørkelangen er under stadig utvikling, og har fasiliteter for alle generasjoner. Stedet har en relativt ny barne-/ungdomsskole og helsehus. Bjørkelangen videregående skole har tilliggende idrettshall og friidrettsanlegg, samt kunstgress-, sandvolleyball- og tennisbane. Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk, og det er egen øvingsboks for band og musikere.

Bjørkelangen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor sentrum. Det er også skytterbaner i nærheten og en aktiv jakt- og fiskeforening. Alpinbakken er åpen når det er snørike vintre på Bjørkelangen. Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Bjørkelangen som ligger drøye 200 meter unna. Rema 1000 ligger på Bjørkelangen senter og Extra holder hus inne på Amfi Bjørkelangen Torg. Kjøpesenteret har rundt 20 butikker og kafé. I ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen,

Maxbo og Europris.

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon som ligger ca. 350 meter unna. Med bil tar det ca. 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 55 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av villaer, småhusbebyggelse og næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen tar det ca. 15 min. å gå til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole. Kommunen har god barnehagedekning og det ligger flere barnehager på Bjørkelangen. Bjørkelangen har i tillegg to videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, hvor nærmeste holdeplass er Bjørkelangen stasjon som ligger ca. 250 meter unna.

Selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Våtrom er ikke gjort noe med i mitt eie, og jeg har aldri bodd på eiendommen selv. (Kjenner ikke til annet enn det som står i taksten).
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Er tidvis noe vann i kjeller, men om det skyldes tilbakeslag eller dårlig drenering vet jeg ikke!⁵.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det er tidvis noe vann i kjeller men jeg vet ikke om det er drenering eller tilbakeslag. Har aldri bod i huset, så kun observert de få gangene jeg har vært der.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Dette er et gammelt hus, så noe sprekker er det helt sikkert.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Se i taksten, takstmann har gått igjennom boligen nylig, så han kjenner til tilstanden bedre enn meg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Norgesbygg la om taket for ca 14/15 år siden. Arbeid utført av Norgesbygg.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Dette er en tomannsbolig, og jeg har leid ut to separate leiligheter. ergo kan man bo i den ene etasjen selv, og leie ut den andre skattefritt.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Dette ble bygget før Plan og bygningsloven, men i matrikkelen står det tomannsbolig.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Ja, se takst.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: ble utført før plan og bygningsloven kom. garasje er omsøkt og godkjent.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse ellerferdigattest? Ja. Beskrivelse: Siden det er bygget før plan og bygningsloven er det ikke

ferdigattest på boligen, men dette er nok vanlig for hus med byggeår før 1965.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Bjørkelangen er under utvikling, så lurt å sette seg inn i planene for sentrum, da det blir bygget mye nytt i gågata, samt ved Bjørkelangen stasjon. Jeg vil også påpeke at jeg aldri har bebodd eiendommen selv, den har vært utleid hver eneste måned fra jeg kjøpte den til i dag. ber om interessenter setter seg godt inn i takstrapporten, og tar med seg aktuelle fagpersoner på visning.

Tilleggskommentar fra selger: Huset trenger et ute så vel som inne, så her bør taksten leses nøye og oppfordrer til å ha med fagpersoner på visning. påpeker igjen at jeg aldri har bodd i huset selv, så har ingen kjennskap til hvordan det er å bo i huset.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning. Etasjeskiller: Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger. Etasjeskiller/gulv i 1.

etasje er av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.

Innhold

Stasjonsveien 53 er en hel, horisontaldelt tomannsbolig med meget sentral beliggenhet. Boligen består av to tilnærmet like boenheter, pluss uinnredet kjeller og fremstår med oppussings-/moderniseringsbehov. Rundt boligen er det en dels inngjerdet og solrik hage. Det er egen inngang til hver boenhet, og i tilknytning til disse er det terrasser hvor sommerdagene kan nytes. Parkeringsmuligheter finnes på gårdplass og i garasje med lagringsloft.

Hver leilighet består av kjøkken med spiseplass, en romslig, møbleringsvennlig stue med ildsted, bod og et bad i tilknytning til soverom med klesskap. Leiligheten i første etasje har dels integrerte hvitevarer på kjøkkenet, opplegg for vaskemaskin på badet og entré med garderobe. Leiligheten i andre etasje har trapperom med opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt

- Hel horisondaldelt tomannsbolig
- To tilnærmet like leiligheter
- Meget sentral beliggenhet
- Trenger oppussing/modernisering
- Yttertaket ble tekket om i 2008
- Renner, nedløp og beslag fra 2008
- Solrik tomt på ca. ca. 1161 kvm
- Parkering i garasje og gårdsplass
- Hage med plen og beplantning
- Separate innganger med terrasse
- Kjøkken med spiseplass
- Romslige stuer med ildsteder
- Baderom med dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin
- Ett soverom i hver boenhet
- Hvert soverom har garderobe
- Tre kjellerboder og kaldtloft
- Loft på ca. 14 kvm over garasjen

Planløsning:

2. etasje: Trapperom, kjøkken, stue, soverom og bad/wc.
1. etasje: 2 entreer, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/ vaskerom og bod.
Kjeller: 3 boder.

Første etasje:

Entré

I første etasje er det egen inngang til hver boenhet, én på hver side av huset. I leiligheten i første etasje har entreen laminatgulv, hvitmalt panel på veggene og nisje med plassbygde hyller til skoene. I tillegg er det montert knaggrekke, og et lite vindu tilfører naturlig lys.

Kjøkken

Fra entreen kommer man rett inn på kjøkkenet og her er det en pen, blågrå malt kjøkkeninnredning og plass til spisebord ved et vindu. Rommet har tregulv, hvitmalte panel på veggene og bjelker i himlingen som er dels lyssatt med downlights. Kjøkkenet er bygget langs to vegger med overskap helt opp til taket, dels montert over døråpninger for maksimal utnyttelse av plassen.

De blågrå frontene er profilert og kombinert med eikefolierte dekk sider og benkeplater i heltre. Nedfelt i benken er det koketopp og oppvaskkum i kompositt med avrenningsfelt, og over det det fliser på veggene. Stekeovnen er integrert og det er avtrekk fra ventilator i hvitmalt hette. Fra kjøkkenet

er det adkomst til soverom, stue og en praktisk bod.

Stue

Stuen er et lyst, fint og todelt rom som utmerket godt kan innredes med spisebord i delen nærmest kjøkkenet og sofa med tv-løsning i den andre. Hele rommet har tregulv, hvitmalt panel på veggene og godt dagslys via tre vinduer. I delen nærmest kjøkkenet er det en flislagt pipe tilkoblet vedovn som varmer godt og i den andre delen er det en tett dør ut til hagen, eller eventuelt en terrasse om ønskelig.

Bad/wc/vaskerom

Badet ligger innenfor soverommet og er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning. Innredningen består av benkeskap med blåmalte foldedører i heltre, heldekkende servant og et speil. Et lite veggmontert speilskap er også en del av innredningen.

Under skråhimling, ved siden av servantinnredningen, er det opplegg for vaskemaskin. Overflatene i rommet består av blått belegget på gulvet og hvite fliser med blåmønstrede fliser og lister som dekor. Oppvarmingen skjer med stråleovn og det er avtrekk fra elektrisk vifte.

Soverom og garderobe

Soverommet i leiligheten er et lunt og koselig rom med tregulv i fin kontrast til panel på veggene, malt i en dus blåfarge. Nær et vindu er det god plass til dobbeltseng og nattbord, og inn mot kjøkkenet er det en romslig skyvedørsgarderobe med oppbevaringsplass.

I tilknytning til kjøkkenet er det bod med hyller og her er det også adkomst til kjelleretasjen, via en kjellerlem. I kjelleren er det tre boder for lagring. Ytterligere lagring finnes i garasjen og på et loft over

med et gulvareal på ca. 14 kvm.

Andre etasje:

Entré: Fra eget inngangsparti i første etasje er det trapp opp til andre etasje, og på toppen av trappen er det opplegg for vaskemaskin og plass til garderobe. Et vindu i trappegangen bidrar til dagslys og en tett dør fører inn til kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet har L-form med vinduer i to himmelretninger og kjøkkeninnredning i hver ende. Mellom innredningen, under det ene vinduet, er det plass til frokostbord. Kjøkkeninnredningen har god skap- og benkeplass, hvite fronter og benkeplater i laminat.

I den ene enden er det oppvaskkum av metall og i den andre enden er det avtrekk fra ventilator ved komfyrplass. Over benkene er det flislagte vegger og noe belysning, og det er ellers god plass til både kjøleskap og frysenskap om ønskelig. Veggene i rommet er malt i en dus blåfarge og på gulvet er det lagt nøttefarget, enstavs laminat.

Stue

Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og er et avlangt oppholdsrom som kan innredes med sofakrok, tv-benk og fullt spisestuemøblement. Midt mellom sittegruppene er det montert en peisovn og det er ellers godt dagslys via tre vinduer. Stuen har videre tregulv, malte vegger i vaniljegult og blått og en balkongdør til en eventuell balkong.

Bad 2

I likhet med badet i første etasje ligger badet i andre etasje i tilknytning til soverommet. Badet har lys,

blomstret våtromstapet på veggene og gulv av enstavs laminat og vinyl. Det er montert hvite skap over gulvmontert toalett, et servantskap med heldekkende servant og dusjkabinett. Over servanten er det speil med belysning. Rommet har videre panelovn og elektrisk avtrekksvifte.

Soverom og garderobe

Soverommet har gulvbelegg, malte vegger i samme farge som på kjøkkenet og skyvedørsgarderobe. Det er ellers god plass til kommoder, dobbeltseng og nattbord. Fra leiligheten er det adkomst til kaldt-/kryploft via loftsluke.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Dører: Entredør i 1. etasje i malt slett utførelse med 3 små glassfelt (døren er skiftet i senere tid). Entredør i stue 1. etasje i malt trekonstruksjon. Entredør i 1. etasje til trapperom mot 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt. Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Entredør til trapperom til 2. etasje og entredør til stue i 2. etasje har stor slitasje, og mangler tetting/beslag mm. Balkongdør i 2. etasje har stor slitasje, er vanskelig å lukke/åpne og mangler tetting/beslag mm. Det mangler terrasse fra stue i 1. etasje og det mangler balkong fra stue i 2. etasje. (fare for fall og dørene må sikres/plomberes).

Utvendig > Terrasser: Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk

i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 87-88cm. (dagens krav er 100cm.) Det mangler rekkverk på begge trapper. Terrassene har værslitasje, malingsflass og et generelt behov for rehabilitering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje:

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter på gulv i etasjen. Det er stedvis råteskader i gulvbjelker (synlig fra kjeller).

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: Rett og bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje (via kjellerlem i

gulv fra bod).

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har store skader.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lysarmatur. Gulv: Laminatgulv og vinylbelegg.

Vegger: Våtromstapet. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Del av badet (med toalett) har ikke sluk og denne del av badet er ikke konstruert som våtrom. Gulv i våt sone er flatt og mangler fall til sluk. Gulvbelegg har nådd forventet levetid som tettesjikt på våtrom. Veggoverflater i våt sone har slitasje og tapetskjøter er utette. Overflater og gulv generelt har bruksslitasje, misfarging og slitasjeskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell: Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk stråleovn. Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har enkel standard med bruksslitasje. Flisarbeidet fremstår som ufagmessig og det mangler fliser stedvis. Det er sprekk i gulvbelegget (utett og fare for lekkasjer). Det er kun sluk ved servant/vaskemaskin. Ved dusjkabinett er det kun avløpsrør i gulvet. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det mangler røykvarsler og slukkeapparat i 2. etasje. Det er røykvarsler i 1. etasje, men det mangler slukkeapparat.

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

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder og utførelse av drenering er ikke kjent, men denne antas å være av eldre dato. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2008 iht. eier. Det er ikke snøfangere på taket. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Utvendig fasade har generelt stor slitasje med malingsflass, skitt og et generelt stor rehabiliteringsbehov.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler vindspærre på gavlvegger som kan medføre at fuktighet fra slagregn mm. kan trenge inn på loftet via trebordkledningen. Loftsluke er uisolert, utett og vil ha varmetap.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer

med 2-lags glass og malte trevinduer med enkle glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1981 og 1990. Vinduene i kjelleretasje har produksjonsår 2016. Enkelte vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler beslag på vannbrett stedvis. Vinduene har generelt en del slitasje og vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater: Gulv: Vinylbelegg, laminat, teppe og heltregulv. Vegger: Trepanel, malte slette flater/plater, tapet og fliser. Himling: Trepanel og himlingsplater. Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Gulv og overflater har generelt stor bruksslitasje, slitasjeskader og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller: Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet har skjevheter/planavvik, riss/sprekker og stedvis skader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. 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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2

gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter på gulv i etasjen.

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 > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet gammel kjøkkenovn i kjeller (ikke i bruk). Tilkoblet vedovn i stue 1. etasje. Tilkoblet peisovn i stue 2. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsteder bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Rett tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på vegg (1 side) i trappeløpet. Trappen har bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører: Malte slette dører, finerte dører og 3-speils tredører.

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 terskel/karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i trapperom i 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Vaskemaskin er plassert i trapperom i 2. etasje. Dette er risiko med

tanke på fuktskader.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Frittstående kjøleskap og fryseskap. Komfyr. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt enkel standard med bruksslitasje og slitasjeskader.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipe. Vurdering av avvik: Det er avvik: Avtrekk går til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integriert platetopp og stekeovn. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har bruksslitasje og slitasjeskader.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Avtrekket antas å gå til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige

vannledninger er av kobber og av jern. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på bad i 2. etasje med durgoverventil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Kjelleretasje har ingen ventilasjon. 1. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter. 2. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Rom i kjelleretasje har høy fuktbelastning og ingen ventilasjon.

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 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 dels fra respektive byggeår og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse på anlegget i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier:

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er dårlig fall på terrenget fra grunnmur på vestsiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. 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.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja. Kommentar: Det antas at bygningen ikke er brannsikret iht. dagens krav. Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon for bygningen.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men loftsetasjen er ikke beskrevet på tegningen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 11.10.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at

anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig og hver enhet har ventilator på kjøkkenet og elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ett sikringsskap med automatsikringer til hver boenhet. Videre har boligen en 200 liters varmtvannsbereder, plassert i kjeller.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på gruslagt gårdsplass og i frittstående garasje på 61 kvm med leddport og loft. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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

Hver boenhet oppvarmes med stedvis panelovner og ildsteder i stuene. På badet i første etasje er det ståleovn og i kjelleren er det en gammel, vedfyrt kjøkkenovn som ikke er i bruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 25 684

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 3 532 eiendomsskatten inneværende år.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 894 731.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 578 924.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 101 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:

3226/73/101:

31.05.1943 - Dokumentnr: 705 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

30.11.1944 - Dokumentnr: 1524 - Bestemmelse om vannledn.

20.05.1949 - Dokumentnr: 1016 - Bestemmelse om vannledn.

06.10.1942 - Dokumentnr: 1410 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:4

22.06.1954 - Dokumentnr: 1575 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:154

01.01.2020 - Dokumentnr: 200076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:101

01.01.2024 - Dokumentnr: 120110 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg garasje, datert 08.05.1996.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Området fremkommer som bolig - konsentrert bebyggelse på mottatt reguleringskart.

Eiendommen ligger i sentrumsområde og det må påregnes utvikling og utbygging både for fremtid og på lengre sikt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

0 Omkostninger totalt
15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 000 000 Totalpris. inkl. omkostninger
3 015 100 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 017 900 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.

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Stasjonsveien 53, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 73, bnr. 101

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 11.10.2024

Oppdragsnr.: 10816-24133

Referansenummer: ZF7353

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.

kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 34 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

11.10.2024

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.

Stasjonsveien 53, 1940 BJØRKELANGEN
Gnr 73 - Bnr 101
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.

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 tomannsbolig og garasje.

Tomannsboligen ble oppført i 1946 og ble tilbygd med 2. etasje i 1958.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1994.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2008 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med enkle glass.

Entredør i 1. etasje i malt slett utførelse med 3 små glassfelt.
Entredør i stue 1. etasje i malt trekonstruksjon.

Entredør i 1. etasje til trapperom mot 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt.
Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG

Gulv: Vinylbelegg, laminat, teppe og heltregulv.
Vegger: Trepanel, malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Trapper: Rett tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Rett og bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje (via kjellerlem i gulv fra bod).

Innerdører: Malte slette dører, finerte dører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovner i begge etasjer. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Frittstående kjøleskap og fryseskap. Komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og av jern.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Kjelleretasje har ingen ventilasjon.

1. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.

2. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Det mangler røykvarslere og slukkeapparat i 2. etasje.

Det er røykvarsler i 1. etasje, men det mangler slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men loftsetasjen er ikke beskrevet på tegningen.

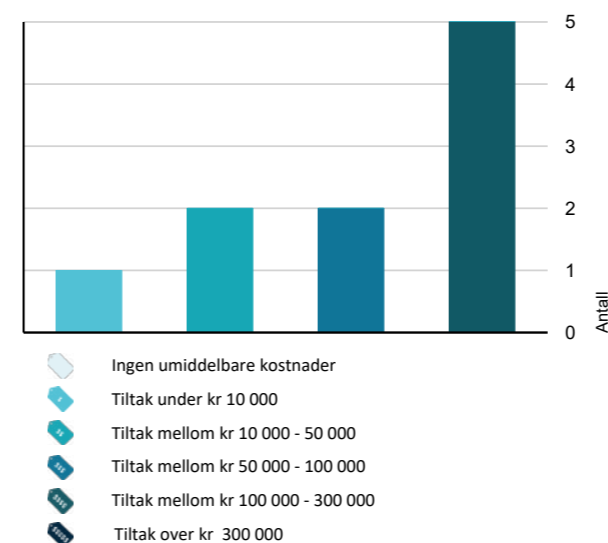
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Andre innvendige forhold](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1946

Kommentar

Byggeår iht. tidligere eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1958

Tilbygg

Tilbygd med 2. etasje iht. tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taktekkingen er fra 2008 iht. eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2008 iht. eier.
Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har dels liggende og dels stående 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig fasade har generelt stor slitasje med malingsflass, skitt og et generelt stor rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.
Undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at fuktighet fra slagregn mm. kan trenge inn på loftet via trebordkledningen.
Loftsluke er uisolert, utett og vil ha varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med enkle glass.
Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1981 og 1990.
Vinduene i kjelleretasje har produksjonsår 2016.
Enkelte vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler beslag på vannbrett stedvis.
Vinduene har generelt en del slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Dører

Entredør i 1. etasje i malt slett utførelse med 3 små glassfelt (døren er skiftet i senere tid).
Entredør i stue 1. etasje i malt trekonstruksjon.

Entredør i 1. etasje til trapperom mot 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt.
Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Entredør til trapperom til 2. etasje og entredør til stue i 2. etasje har stor slitasje, og mangler tetting/beslag mm.
Balkongdør i 2. etasje har stor slitasje, er vanskelig å lukke/åpne og mangler tetting/beslag mm.

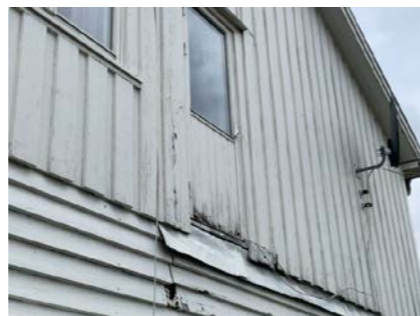
Det mangler terrasse fra stue i 1. etasje og det mangler balkong fra stue i 2. etasje. (fare for fall og dørene må sikres/plomberes).

Konsekvens/tiltak

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

Fra dør i stue 1. etasje og fra dør i stue i 2. etasje er det fare for fall og dørene må sikres/plomberes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrasser

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 87-88cm. (dagens krav er 100cm.)
Det mangler rekkverk på begge trapper.

Terrassene har værslitasje, malingsflass og et generelt behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må monteres rekkverk på trappene.
Terrassene bør rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, laminat, teppe og heltregulv.
Vegger: Trepanel, malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Gulv og overflater har generelt stor brukslitasje, slitasjeskader og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Årstall: 1942

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter på gulv i etasjen.
Det er stedvis råteskader i gulvbjelker (synlig fra kjeller).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjeller

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvet har skjevheter/planavvik, riss/sprekker og stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Gulvet bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Årstall: 1942

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter på gulv i etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet gammel kjøkkenovn i kjeller (ikke i bruk). Tilkoblet vedovn i stue 1. etasje. Tilkoblet peisovn i stue 2. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsteder bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

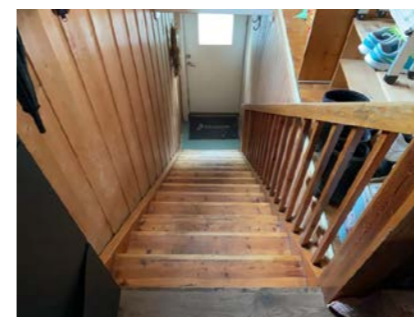
Tilstandsrapport

Det mangler håndløper på vegg (1 side) i trappeløpet. Trappen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper på vegg bør monteres.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Rett og bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje (via kjellerlem i gulv fra bod).

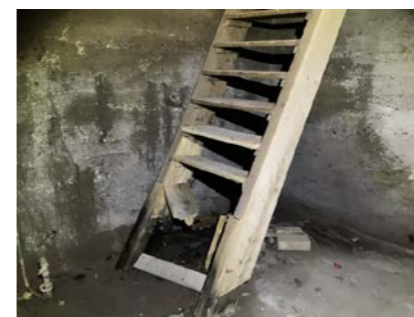
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører, finerte dører og 3-speils tredører.

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 terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin er plassert i trapperom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i trapperom i 2. etasje. Dette er risiko med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskemaskinen bør plasseres på våtrom eller det må gjøres kompensierende tiltak med lekkasjesikring ved vaskemaskinen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Laminatgulv og vinylbelegg.
Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Del av badet (med toalett) har ikke sluk og denne del av badet er ikke konstruert som våtrom. Gulv i våt sone er flatt og mangler fall til sluk. Gulvbelegg har nådd forventet levetid som tettesjikt på våtrom. Veggoverflater i våt sone har slitasje og tapetskjøter er utette. Overflater og gulv generelt har bruksslitasje, misfarging og slitasjeskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ble vurdert som uhensiktsmessig da 2 vegger i våt sone er mot yttervegger. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har enkel standard med bruksslitasje. Flisarbeidet fremstår som ufagmessig og det mangler fliser stedvis. Det er sprekk i gulvbelegget (utett og fare for lekkasjer). Det er kun sluk ved servant/vaskemaskin. Ved dusjkabinett er det kun avløpsrør i gulvet. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

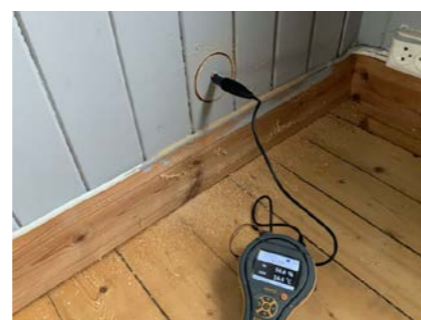
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Frittstående kjøleskap og fryseskap. Komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt enkel standard med bruksslitasje og slitasjeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør føres ut i det fri.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integrrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har bruksslitasje og slitasjeskader

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

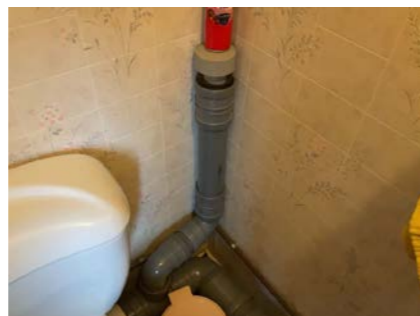
- Det er avvik:

Avtrekket antas å gå til luftepipe som kan medføre matos/luft i andre rom med luftepipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør føres ut i det fri.



TG 2 Ventilasjon

Kjelleretasje har ingen ventilasjon.

1. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.
2. etasje har avtrekk via vifte bad og ventilator kjøkken. Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Vurdering av avvik:

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

Rom i kjelleretasje har høy fuktbelastning og ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i kjelleretasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

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

Elektrisk anlegg dels fra respektive byggeår og dels fra nyere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse på anlegget i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og av jern. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- 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

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på bad i 2. etasje med durgventil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftingen av avløpsanlegget bør føres over tak.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



Sikringsskap i 2. etasje.



Sikringsskap i 1. etasje.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det mangler røykvarsler og slukkeapparat i 2. etasje. Det er røykvarslere i 1. etasje, men det mangler slukkeapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder og utførelse av drenering er ikke kjent, men denne antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er dårlig fall på terrenget fra grunnmur på vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeår iht. tidligere eier.

Standard

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

Takplatene flusser i overflatebelegget. Vinduer er av «hjemmesnekret» standard med enkle glass. Gangdør av tre har slitasje og er utett rundt. Det er hull i trekledningen/1 yttervegg etter tidligere hundehus. Det mangler innvendige plater stedvis. Trapp har enkel standard og mangler sikring med bla. rekkverk. Det mangler takrennedløp.

Utbedringer bør vurderes nærmere.

Vedlikehold

Bygningen har slitasje og vedlikeholdsbehov.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med dels stående og dels liggende trebordkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon.
Vinduer med enkle glass.

Garasjerom i 1. etasje er innvendig platekledd.
Rett enkel tretrapp til loft.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
178 m²/178 m²

Tomannsbolig: 4 Bod, 2 Entré, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Trapperom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Briskebyveien 22 ,1940 BJØRKELANGEN 126 m ² 1962 3 sov	29-05-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	27 778
2 Møllevieien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	26 937
3 Stasjonsveien 51 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m ² 1956 5 sov	17-05-2022	3 500 000	3 500 000		3 500 000	26 718
4 Torvveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1961 3 sov	15-07-2024	4 500 000	4 400 000		4 400 000	25 000
5 Torvveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 137 m ² 1910 4 sov	22-08-2024	3 600 000	3 400 000		3 400 000	24 818
6 Villaveien 8 ,1940 BJØRKELANGEN 144 m ² 1948 3 sov	16-06-2023	3 600 000	3 450 000		3 450 000	23 958
7 Stasjonsveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1952 3 sov	05-02-2023	3 300 000	3 150 000		3 150 000	22 183
8 Kornveien 7A ,1940 BJØRKELANGEN 108 m ² 1912 2 sov	29-10-2023	1 950 000	1 875 000		1 875 000	17 361

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.	22 153
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	3 532
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 820 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

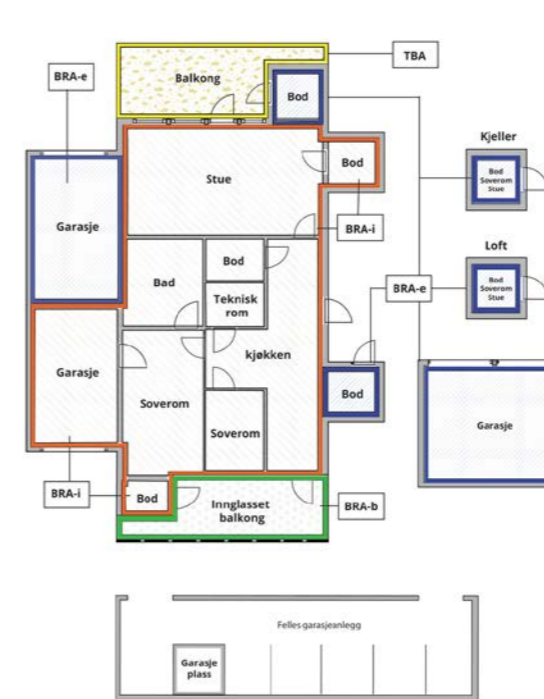
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 befaringsstidspunktet, 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 avdelte 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	52			52	
1. etasje	63			63	18
2. etasje	63			63	
SUM	178				18
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod , Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Entré/trapperom til 2. etasje, Entré 2, Bod , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad/wc/vaskerom		
2. etasje	Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad/wc		

Kommentar

Kjelleretasje har adkomst via kjellerlem i gulv i bod 1. etasje. Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,90 - 1,95 meter. Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke og loft har ikke måleverdig bruksareal. TBA areal er 2 terrasser på hhv. ca. 11m² og ca. 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det antas at bygningen ikke er brannsikret iht. dagens krav.

Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
Loftsetasje		14		14	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loftsetasje		Bod/loftrom	

Kommentar

Loftsetasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men loftsetasjen er ikke beskrevet på tegningen.

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)
Tomannsbolig	123	55
Garasje	0	61



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Petter Larsen Tom Ødegård	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	101		0	1160.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 53

Hjemmelshaver

Tom Ødegård

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Bjørkelangen sentrum.
Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.160,8m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 390 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	07.10.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.09.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	18.10.1994		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse garasje	08.05.1996		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 brukeren 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF7353>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Aurskog SPAREBANK



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

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

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

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

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 53 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 477, 478, 480	3 min	0.2 km
Blaker stasjon Linje R14	24 min	23.4 km
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	16 min	1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min	0.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	16 min	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	7 min
Recharge Bjørkelangen Senter	8 min

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



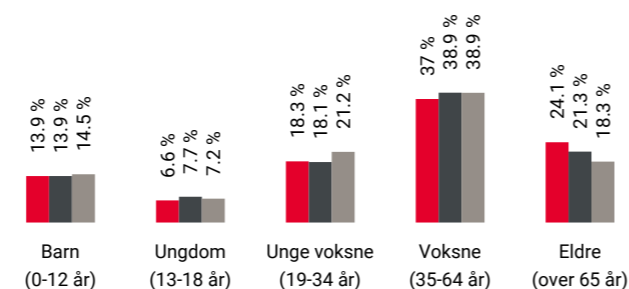
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	12 min	0.9 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	23 min	1.7 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	23 min	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	4 min	
Kiwi Bjørkelangen PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

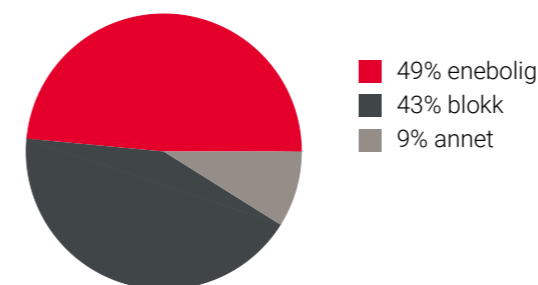
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Bjørkelunden Fotball	4 min	0.3 km
Kjelle vg. skole Fotball	10 min	0.7 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	16 min	
MOVA Bjørkelangen	20 min	

Boligmasse



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

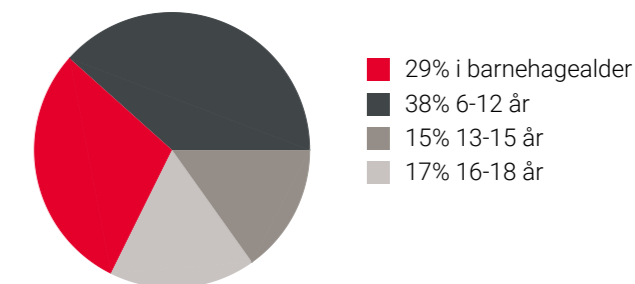


Sitat fra en lokalkjent

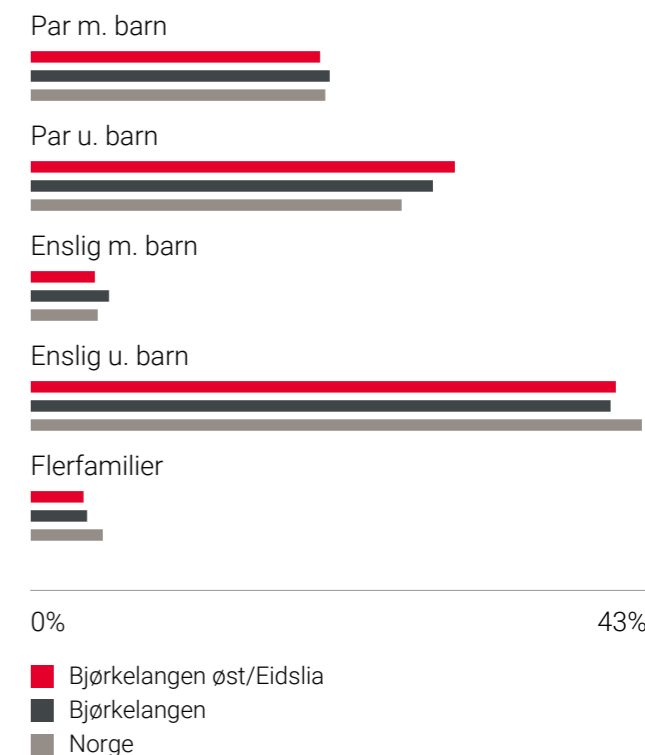
Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	4 min
Apotek 1 Bjørkelangen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

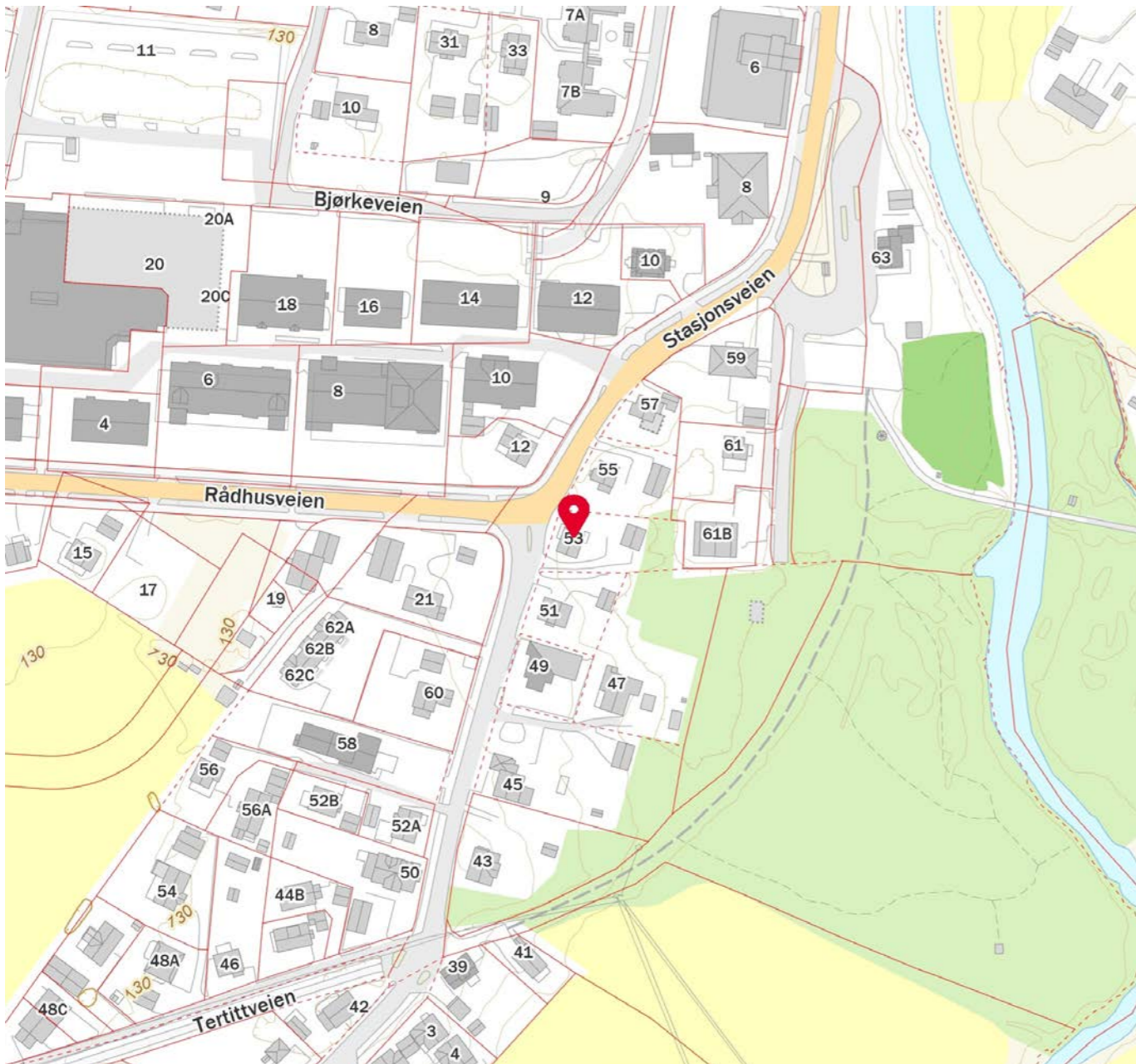
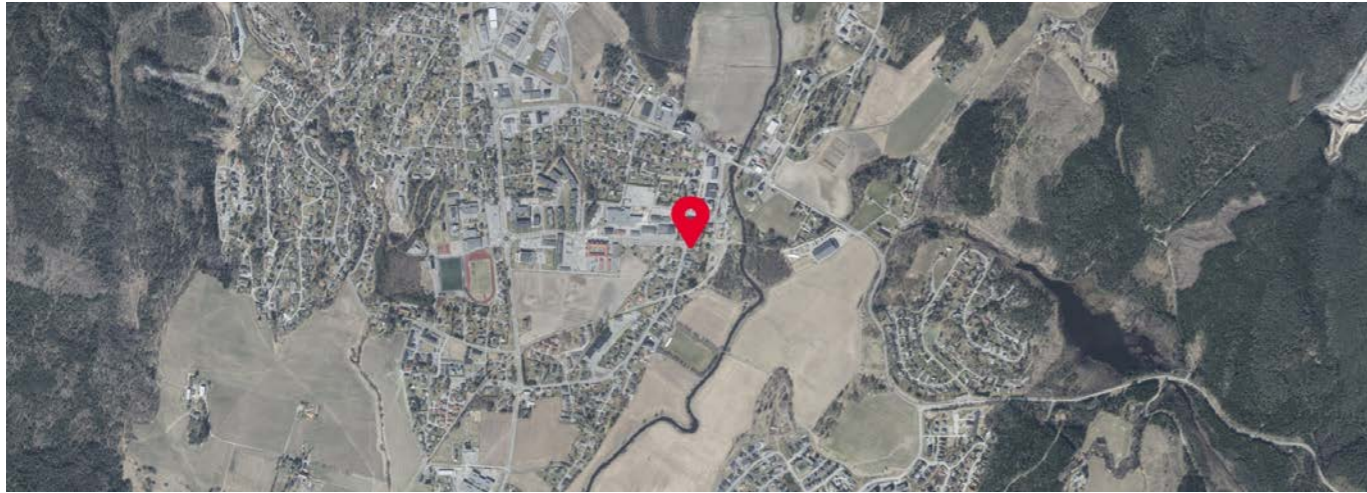


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsveien 53
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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