

aktiv.



Stasjonsveien 39, 1940 BJØRKELANGEN

**Bjørkelangen - Kombinasjonsbygg
m/leil. og forretn.lokale. Sentral
beliggenhet. Mod.behov. Stor hage
og to eldre uthus**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 2 878 890,-
Selger: Svein Gløtta

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total: 139/191 m²
Tomtstr.: 1142 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 41

Oppdragsnr.: 1105230017

Din nye bolig?

Stasjonsveien 39 ligger sentralt på Bjørkelangen, få minutters gange fra alle fasiliteter i sentrum. Eiendommen er på 1 142 kvm og har et kombinasjonsbygg med butikklokale/næringsdel i første etasje og leilighet i andre etasje. Tomten har stor hage på baksiden, og asfaltert parkeringsareal i front foran butikklokalet. Det er også oppført uthus og garasje i bakkant av huset. Renovering og modernisering må påregnes på hele bygningsmassen..

Kort fortalt

- Næringsdel og leilighet.
- Sentralt på Bjørkelangen.
- Butikkfasade mot veien.
- Leilighet i andre etasje.
- Renovering må påregnes.
- To soverom.
- Stue med vedovn.
- Stor, solrik hage.
- To eldre uthus.
- To varmtvannsberedere.
- To sikringsskap.
- Kjeller med utvendig tilgang.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	24
Om eiendommen	28
Egenerklæring	71
Forbrukerinformasjon	91
Budskjema	92



Næringsdelen har et bruksareal på ca. 70 kvm. Butikklokalet er godt opplyst og inndelt i flere soner. Overflatene består i hovedsak av belegg, panel og malte plater. Renovering og modernisering må påregnes. Oppvarming av næringsdelen er med panelovner og luft-til-luft varmepumpe.



Butikklokalet er godt opplyst og inndelt i flere soner. I bakkant er det lokale med nedgang til kjeller.

Varmtvannsbereder tilhørende næringsdelen er på 200 liter, og sikringsskapet har automatsikringer.



Det er wc-rom i næringsdelen, med toalett, servant og speil. Første etasje har både lagringsmuligheter og plass til kontorløsning.

Det er trapp ned til kjeller med tre boder. Kjelleren har også utvendig adkomst.



Leiligheten har egen inngang i første etasje til en lysmalt gang med trapp opp til andre etasje. Trapperommet har stort vindu i vestveggen og innebygd skap i veggen.

Badet har lav takhøyde og er utstyrt med toalett, servant, speilskap og åpen dusjløsning med dusjgarnityr på vegg.



Kjøkkenet har innredning fra 2003 med heltre benkeplater og integrert oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det inngang til stuen. Rommene har lakkerte tregulv og malte panelvegger.



Stuen har plass til sofa, tv-løsning og et lite spisebord. I tillegg til elektrisk oppvarming med panelovner, har leiligheten vedovn i stuen.



Det er oppført en eldre garasje/uthus på ca. 36 og et uthus på ca. 16 kvm, begge modne for riving.



I front av bygget er det dør inn til butikklokalet. Det store vinduet gir god eksponering til forbipasserende. Næringsdelen har ytterdør til entré på siden av bygget, en typisk personalinngang.

Det tar omtrent ett kvarter å gå til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole, og kun 10 minutter til Bjørkelangen vgs.

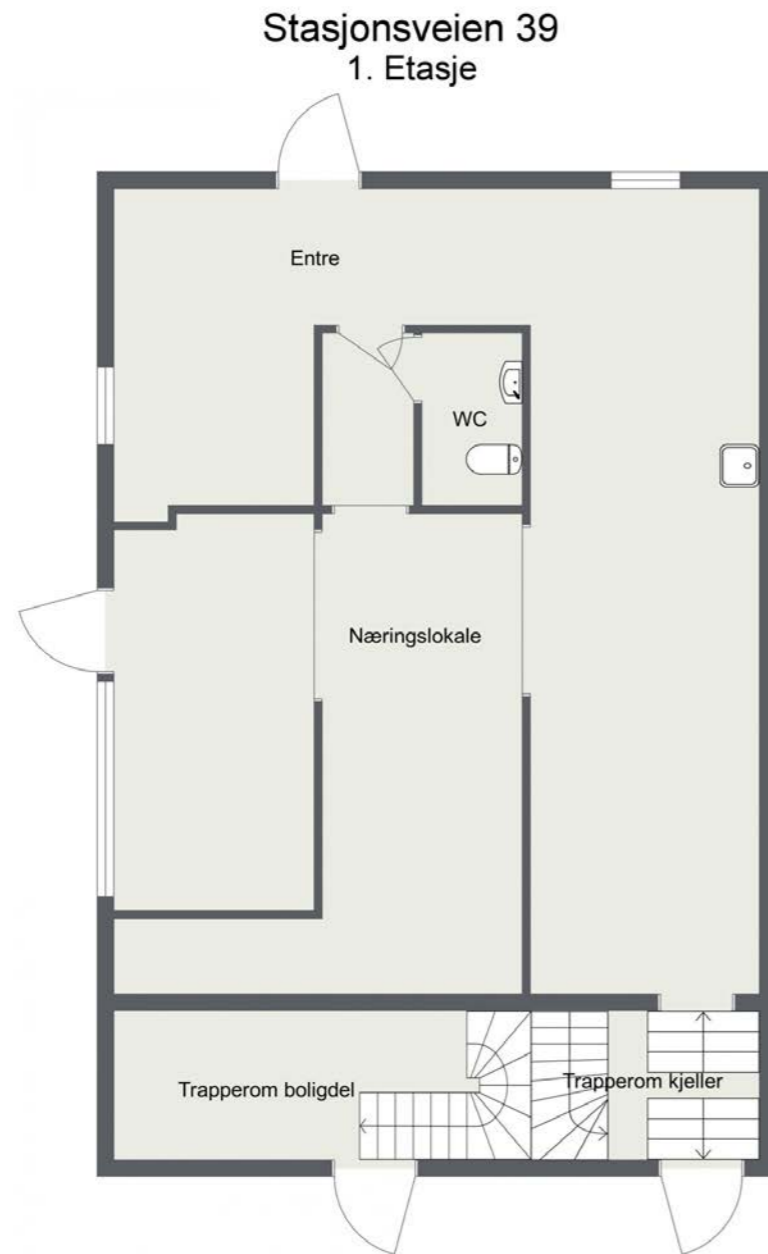


Utsikten er flott over åkerlandskap, og mot Festningsåsen i det fjerne. Eiendommen ligger sentralt på Bjørkelangen, få minutters gange fra butikker, kjøpesenter og busstilbud.

Solforholdene er gode gjennom hele dagen, og i sørøstveggen er det en platting.

Plantegning

1. etasje



Planskissen er ikke målbart. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Loftetasje



Planskissen er ikke målbart. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 191 m²

Bolig/Næringsbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, wc, næringslokale, trapperom til leilighet og trapperom til kjeller.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue og Bod

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Bod og Bod 2.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Kjelleretasje med boder er ikke være måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m, enkelte steder kan takhøyden være 1,90 men helhetsvurdering og gjennomsnitt er ikke arealet måleverdig. Gulvarealet i kjeller er ca. 42 m² og arealet er ikke inkludert.

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I loftetasje er bod og bad på totalt ca. 4 m² ikke

måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, arealet er ikke inkludert, rommene er oppgitt for informasjon.

I 1.etasje er næringsdelen ca. 70 m², øvrig er trapperom til boligdel og kjeller. Boligdel er vurdert til BRA-i iom det er egen boenhet.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,34 m. Målt takhøyder i loftetasje er varierende fra ca. 2,06 m til ca. 2,17 m. Målt takhøyder i kjelleretasje er varierende fra ca. 1,83 m til ca. 1,89 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1142 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av en eiet tomt på 1 142 kvm med stor hage på sørøstsiden av boligen og asfaltert parkeringsareal i front mot veien. På siden av boligen er det gruset parkering.

Hagen har plenareal, enkelte prydbusker og noe naturtomt med trær. Ved sørøstveggen på boligen er det markterrasse. Utover boligen er det en eldre garasje og et eldre uthus på tomten, begge med høy

slitasje, skader og skjevheter. Det bør påregnes at de må rives og nybygges.

Tomten er ikke oppmålt og arealene er derfor usikre. Ved en eventuell oppmåling så må det påregnes et avvik fra det oppgitte areal i salgsdokumentene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Det er kun 450 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 Blikrud 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. 28 min til Fetsund, 38 min til Lillestrøm, 54 min til Oslo S og 55 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Fra eiendommen tar det ca. et kvarter å gå til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole. Kommunen har god barnehagedekning og det ligger flere barnehager på Bjørkelangen. Bjørkelangen videregående skole ligger ca. 10 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av villaer, småhusbebyggelse og næringseiendommer.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 24.05.24 foretatt av Henning Fagersand: Grunnmur og kjellervegger i plass-støpt betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende panel. Vindskier av tre. Saltak med arker på hovedtak i trekonstruksjon med

kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Pulttak (skråtak) på tilbygg mot sør/øst i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Betongtakstein på hovedtak og blikkplater på tak over tilbygg.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak) Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Vindskier har råteskader. Deler av utvendig panel er sprekt og noe råte.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Utvendig kledning må vedlikeholdes og utbedres. Enkelte vindskier må skiftes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Det er delvis lite isolasjon i etasjeskille ned til loftetasje. Tiltak: Kryploft hovedtak bør ryddes og isoleres. Eier opplyser at det forekommer mus i bygning.

Utvendig > Vinduer - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Eldre koblede vinduer har slitasje. Stort vindu i næringslokale er punktert. Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør til utleidel har slitasje i karm og utvendig, utett mellom dørbblad og karm. Dør til næringslokale i front har manglende vedlikehold. Dør til kjellernedgang har manglende vedlikehold og noe skadet utvendig. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Overflater - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eldre tregulv har slitasje, merker og hakk. Vegg-til-vegg teppe er nedslitt og bulkete. Soverom har avflasset maling på vegger og himling. Tapet/strie på vegger loftetasje har slitasje og merker. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til kjeller er slitt og mangler rekkverk. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Kjellertrapp bør utbedres.

Innvendig > Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til bad loftetasje har skader. Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bad må skiftes.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc - Tapet på vegger har skader.

Tiltak: Tapet bør utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannsbereder på ca. 200 liter til 1.etasje er plassert i kjeller. Datert 1994. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter til loftetasje er plassert i kjeller. Datert 2005. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Bereder for 1.etasje er over 20 år og oppnådd forventet normal brukstid. Bereder 1.etasje er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) Utvendig > Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det anbefales snøfangere ved front av bygning.

Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik) Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Tiltak: Platting må bygges ny.

Innvendig > Overflater 2 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Belegg i næringsdel har skader på gulvbelegg og mangler sveiset skjøter. Deler av vegoverflater er ikke ferdigstilt. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Gulvbelegg i næringsdel må skiftes. Vegger bør ferdigstilles.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Loftetasje har til dels store skjevheter i gulv. 1.etasje har til dels store skjevheter i entre næringslokale. Det er

registrert knirk i flere gulv.

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

Innvendig > Rom Under Terreng - 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. Eier opplyser at det forekommer fukt i kjeller.
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. Dette punktet må også ses i sammenheng med drenering. Estimert er satt for nærmere undersøkelser om virkning av utvendig fuktsikring.

Våtrom > Generell > Bad - Ukjent alder, badet er vurdert til å være fra før 1997 og vurdert etter tekniske forskrifter fra før 1997. Badet i boligdel har belegg på gulv med malt strie på vegger og malte plater i himling. Naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Badet har eldre overflater, dusjing rett på vegger og himling bør ikke forekomme. Størrelse og takhøyde på bad er lite

hensiktsmessig. Badet må helrenoveres og det bør vurderes utvidelse av rommet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken - Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Fronter og benkeplate har høy slitasje.
Tiltak: Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Tomteforhold > Drenering - Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er registrert fukt i kjeller.
Tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tomteforhold > Terrengforhold - Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Terreng faller inn mot bygning.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Ses i sammenheng med drenering.

Verditakst
Kr 3 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Kjelleren er fuktig, innsig av vann.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Tak på garasje og uthus er ikke tett.
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Røykrør gjennom luftepipe. Rettet for mange år

siden.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i grunnmur. Skjeve gulv i flere rom.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus kan forekomme.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Utbedring av el-anlegg 2. etasje, og mindre utbedringer i hele huset. Arbeid utført av: LH-Elektro.
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El-anlegget i boligdelen (2. etg.) Kontrollert av VEV i 2021. Feil rettet.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Skiftet noen sprukne takstein gjennom årene.
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Normalt ved eldre bygg. Beskrevet mer detaljert i salgsoppgaven.

Innhold

Renovering og modernisering må påregnes på hele bygningsmassen.. Dog er det greit å vite at hovedtaket ble lagt om i 2002 og tilbygget mot sør/øst i 2000. Leiligheten har egen inngang i første etasje med entré og garderobeskap. Fra éntreen fører en trapp opp til leiligheten i andre etasje med bad, to soverom, kjøkken og stue med vedovn. Videre har leiligheten et lite bad, to soverom, kjøkken og stue med vedovn. Næringsdelen består av et butikklokale og to lagerrom, wc og trapp til

kjeller med tre boder.

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, næringslokale, trapperom til leilighet og trapperom til kjeller.
2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue og bod.
Kjeller: 3 boder.

Standard

Entré

Leiligheten har ytterdør i første etasje på vestsiden av huset, til en gang med tretrapp opp til andre etasje. I gangen er det knagger på veggen og god plass til å sette fra seg sko. Oppe i trappegangen er det et stort vindu som gir godt lys til rommet. Veggene har lysmalt panel og gulvet har heldekkende teppe.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning montert i U-form, med tredelt vindu over den ene kjøkkenbenken. Skap og skuffer har profilfreste fronter og ett overskap har vitrinedører. Benkeplatene er i heltre og har en nedfelt oppvaskkum med to kummer og avrenningsfelt. Videre har kjøkkenet integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak. Innredningen er fra 2003 og har høy slitasje.

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

Stue

Stua ligger innenfor kjøkkenet og har plass til sofa og et lite spisebord. Rommet har lakkerte gulvbord,

hvitmalte panelvegger og hvitmalt paneltak. Til et pipeløp er det tilkoblet en Dovre vedovn.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et eldre baderom med belegg på gulvet og malt strie på veggene. Rommet har lav takhøyde, og er således ikke målbart. Det er utstyrt med gulvstående toalett, vegghengt servant og speilskap, samt åpen dusjløsning med dusjgarnityr på vegg. Badet har naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør. Badet trenger full renovering, og en utvidelse av rommet bør vurderes.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to soverom med heltre gulv og panelte overflater. Det ene soverommet er malt i lyseblått, mens det andre er malt i lysegrått. Leiligheten har plassbygde garderober og en liten bod.

Næringsdel

Næringsdelen ligger i første etasje og har butikklokale i front med egen inngang og stort vindu med god eksponeringsverdi. I bakkant er det lokale med nedgang til kjeller. Butikklokalet er godt opplyst og inndelt i flere soner. Videre har næringsdelen wc-rom med servant, toalett og speil, og sideinngang til entré. Bruksareal er på ca. 70 kvm. Overflatene i næringsdelen består i hovedsak av gulvbelegg, trepanel og plater.

Kjeller

Det er kjeller under deler av bygning med utvendig tilgang. Planløsning består av tre rom med teknisk utstyr og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et eldre røkeri som ikke er i bruk. Gulv og vegger i kjelleren er i betong/mur, og ventilering er naturlig med luker i vegger.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det 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 asfaltert parkeringsareal i front av næringslokalet og gruset parkering på siden. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonales Bank og Forsikring.

Polisenummer

818871

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/

m³. Alt2: 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

Det er 200 liters varmtvannsbereder til hver etasje. Berederen til næringsdelen er fra 1994 og til boligdelen fra 2005.

Næringslokalet har sikringssskap med automatsikringer, mens boligdelen har sikringssskap med skrusikringer. Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer. Kjøkkenventilator har avtrekkskanal over tak.

Energi

Oppvarming

Næringsdelen har oppvarming med panelovner og luft-til-luft varmepumpe. Boligdelen har oppvarming med panelovner og vedfyring.

Energikarakter/farge

Oransje G

Info energiklasse

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

ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 18 000

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Det tas forbehold om endringer av gebyrer.

Eiendomsskatt

Kr 900

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 966 957

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 481 044

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 41 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:

3226/73/41:

21.03.1950 - Dokumentnr: 716 - Erklæring/avtale

SENKING AV BJØRKELANGEN SJØ

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1965 - Dokumentnr: 1930 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:73 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1913 - Dokumentnr: 900140 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:73 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1337642 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 119368 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor

hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Sefrak-ID - Kulturminnebetegnelse - 0221 303 28 Bolig, forretning, furu/stasjonsveien 39, Skrepstad Nordre, L Bjørkelangen.

"SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunen. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjon som er registrert.

Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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 tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

88 890,- (Omkostninger totalt)

2 878 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Boligselgerforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør/tilretteleggingsgebyr kr. 18 900,- og visninger kr. 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr. 25 000,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, sikringsobligasjon, foto, markedsføring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

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

Salgsoppgavedato

12.06.2024

Tilstandsrapport

 Bolig/nærings bygg.

 Stasjonsveien 39, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 41



Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 08.06.2024

Oppdragsnr.: 13998-1136

Referansenummer: EU1990

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Oppdragsnr.: 13998-1136

Befaringsdato: 24.05.2024

Side: 2 av 31

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 funksjonsvikt 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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bygning som opprinnelig er fra ca. 1913 er oppgradert opp gjennom årene og inneholder flere eldre bygningsdeler. Det er til dels høy slitasje og bygningsdeler som har oppnådd forventet brukstid. Det må påregnes renovering og modernisering.

Dett er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Bolig/nærings bygg. - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og kjellervegger i plass-støpt betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende panel. Vindskier av tre.

Saltak med arker på hovedtak i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Pulttak (skråtak) på tilbygg mot sør/øst i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Betongtakstein på hovedtak og blikkplater på tak over tilbygg. Takrenner, nedløp og beslag i metall, takstige og feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede trevinduer med 1- og 2 glass og et jernvindu i kjeller.

Ytterdører i tre enkelte med 2-lags isolerglass.

Platting på mark ved østvegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loftetasje:

Gulv er i hovedsak av: Eldre og nyere tregulv, vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Overflater 1.etasje:

Gulv er i hovedsak av: Belegg.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, plater.

Etasjeskillere med trebjelkelag og støpt dekke.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue loftetasje.

Kjeller under deler av bygning med utvendig tilgang.

Gulv og vegger i betong/mur, himling av trepanel.

Naturlig ventilert med luker i vegger.

Det er krypkjeller under deler av bygning.

Tretrapper til kjeller og loftetasje.

Eldre tredører med trespeil og malte finerdører.

Plassbygde garderobeskap i boligdelen.

VÅTROM

Bad

Badet i boligdel har belegg på gulv med malt strie på vegger og malte plater i himling.

Sanitærutstyret består av dusjgarnityr på vegg, frittstående toalett, servant og speilskap.

Panelovn på vegg.

Naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i boligdel med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, integrert oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

SPESIALROM

WC i næringsdel har belegg på gulv, plater med tapet på vegger og trepanel i himling.

Sanitærutstyr består av frittstående toalett, servant og speil.

Mekanisk avtrekk og tilluft gjennom dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i kobber. Stoppekran med måler i kjeller.

Synlige avløpsrør i plast og noe støpegods.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i enkelte vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe og panelovner i næringsdel.

To varmtvannsberedere på ca. 200 liter til hver etasje.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. To el-skap med skrusikringer og automatsikringer.

Det er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1.142 kvm har asfalterte parkeringsplasser i front av bygning og gruset parkering på siden. Tomta er flat og lett skrånet mot sør/øst, opparbeidet med plen og noe beplantning, samt noe naturtomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig/nærings bygg.

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at eiendommen er registrert i kommunen som et kombinasjonsbygg med forretning i 1.etasje og bolig i 2.etasje

Garasje/uthus.

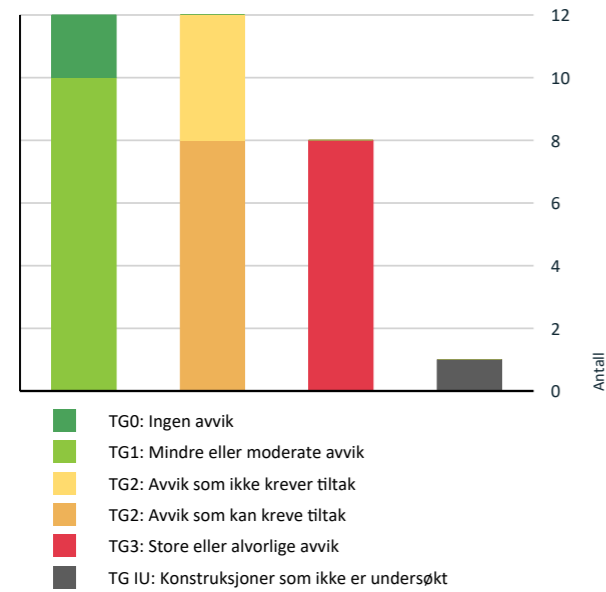
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

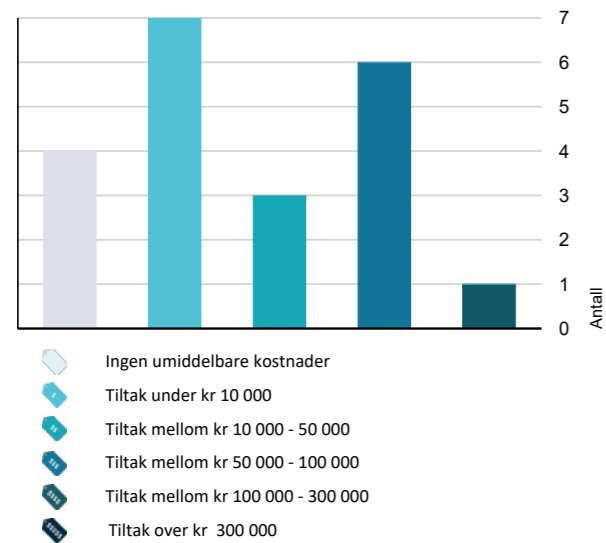
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er oppdatering av tilstandsrapport fra 2022 for eiendom med kombinasjonsbygning bestående av næringsdel og boligdel, med teknisk- og markedsverdi. Oppdatering av rapport gjelder arealoversikt etter nytt regelverk, det er utført nye fuktmålinger og generell enkel gjennomgang uten nye vurderinger, hvis dette ikke er kommentert. Iht. eier er det ikke utført utbedringer eller endringer.

Taksten har ikke hensyntatt næringsdel med leieinntekter o.l., men vurdert som boligbygning. Offentlige planer er ikke tilsendt og det kan være manglende opplysninger. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst. Fuktøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter. For beregning av teknisk verdi er det brukt beregningsprogrammet Byggekost.no.

Oppsummering av avvik

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

Bolig/nærings bygg.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Loft Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG/NÆRINGS BYGG.



Byggeår
1913

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig og næring.

Standard

Eldre bygning med bolig- og næringsdel opprinnelig fra 1913. Næringsdelen i 1. etasje består av butikklokale i front med egen inngang, lokale i bakkant med bl.a. nedgang til kjeller, WC og side inngang til entre.
Boligdelen i loftetasje har egen inngang til entre med trapp, bad, kjøkken, bod, to soverom og stue.
Kjelleretasje med inngang fra næringsdel og egen dør på bakkenivå består av tre rom med bl.a. teknisk utstyr og opplegg for vaskemaskin.

Vedlikehold

Bygningen har noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Betongtakstein på hovedtak og blikkplater på tak over tilbygg mot sør/øst. Besiktiget fra tak og kryploft.
Iht. tidligere salgsprospekt ble hovedtaket lagt om i 2002 og tilbygget mot sør/øst i 2000.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall, takstige og feieplattform. Delvis besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales snøfangere ved front av bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende panel. Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Vindskier har råteskader.
Deler av utvendig panel er sprekt og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig kledning må vedlikeholdes og utbedres.
Enkelte vindskier må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig panel må utbedres.



Vindski må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med arker på hovedtak i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Kryploft er delvis isolert ned mot loftetasje, lufting i gavler.

Pulttak (skråtak) på tilbygg mot sør/øst i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Kryploft er isolert. Ikke gangbart gulv, så loft er innsisert kun fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis lite isolasjon i etasjeskille ned til loftetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tiltak:

Kryploft hovedtak bør ryddes og isoleres.
Eier opplyser at det forekommer mus i bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryploft hovedtak.



Kryploft tilbygg.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil på enkelte vinduer. Alder på glass er datert: 2018, 1989, 1964 og udaterte. Koblede trevinduer med 1- og 2 glass og et jernvindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre koblede vinduer har slitasje.
Stort vindu i næringslokale er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Butikkvindu har tegn som tyder på at er punktert.



Eldre jernvindu i kjeller.

Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til entre/trapperom boligdel.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til næringslokale i front, datert 1998.
Ytterdør i tre til entre næringslokale.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til utleidel har slitasje i karm og utvendig, utett mellom dørblad og karm.

Dør til næringslokale i front har manglende vedlikehold.

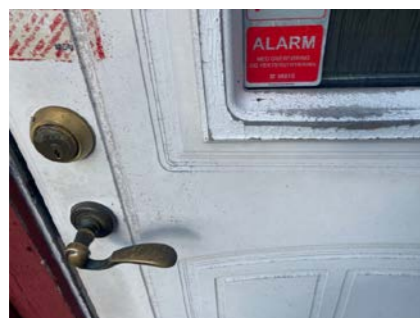
Dør til kjellernedgang har manglende vedlikehold og noe skadet utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ytterdør til boligdel.



Ytterdør til kjellermedgang.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark ved østvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Platting må bygges ny.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Platting.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater 1.etasje:

Gulv er i hovedsak av: Belegg.
Vegger og himlinger er i hovedsak av: Trepanel, plater.

Overflater loftetasje:

Gulv er i hovedsak av: Eldre og nyere tregulv, vegg-til-vegg teppe.
Vegger og himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Vurdering av avvik:

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

1.etasje:

Belegg i næringsdel har skader på gulvbelegg og mangler sveiset skjøter.
Deler av vegoverflater er ikke ferdigstilt.

Loftetasje:

Eldre tregulv har slitasje, merker og hakk.
Vegg-til-vegg teppe er nedslitt og bulkete.
Soverom har avflasset maling på vegger og himling.
Tapet/strie på vegger loftetasje har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at de fleste overflater utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på gulv i 1.etasje.



Flere overflater i 1.etasje er ikke ferdigstilt.

Tilstandsrapport



Overflater i loftetasje har til dels sterk slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelkelag til loftetasje.

Etasjeskille med trebjelkelag og støpt dekke til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loftetasje har til dels store skjevheter i gulv.

1.etasje har til dels store skjevheter i entre næringslokale.

Det er registrert knirk i flere gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rom med entre har skjevheter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue loftetasje.

Iht. NRBR er siste feiing av beksot i toppen utført 28.4.2021 og siste tilsyn utført 25.5.2013.

TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller under deler av bygning med utvendig tilgang.
Gulv og vegger i betong/mur, himling av trepanel.
Naturlig ventilert med luker i vegger.
Planløsning består av tre rom med teknisk utstyr og opplegg for vaskemaskin. Eldre røkeri, som ikke er i bruk.
Foretatt fuktmåling med normale verdier i ferdigboret hull i himling.

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.

Eier opplyser at det forekommer fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Dette punktet må også ses i sammenheng med drenering.
Estimat er satt for nærmere undersøkelser om virkning av utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rom som har vært i bruk som røkeri, iht. eier.



Ved fuktmåling i bjelkelag ble det målt ca. 10 %, som er normalt.



Fuktsøk viste fukt på kjellervegger.

! TG 1U Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av bygning ut fra det som kan observeres utvendig.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med teppe i trinn fra 1.etasje til loftetasje.
Tretrapp til kjeller og 1.etasje fra utvendig tilgang.

Trapp til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har rom for varig opphold, har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til 1.etasje er slitt og mangler rekkverk.

Trapp til loftetasje mangler håndløper og åpninger er større enn 10 cm, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

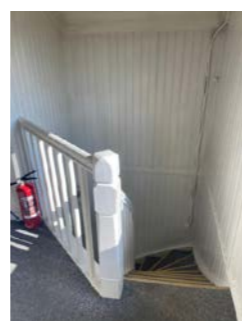
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør etableres rekkverk for trapp til 1.etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 1.etasje mangler rekkverk.



Trapp til loftetasje mangler håndløper.

! TG 2 Innvendige dører

Eldre tredører med trespeil og malte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad loftetasje har skader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bad må skiftes og flere dører må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører har mangler.



Dør til bad har skader.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Flere plassbygget garderobeskap i boligdelen.

VÅTROM

LOFT ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Ukjent alder, badet er vurdert til å være fra før 1997 og vurdert etter tekniske forskrifter fra før 1997.

Badet i boligdel har belegg på gulv med malt strie på vegger og malte plater i himling.

Sanitærutstyret består av dusjgarnityr på vegg, frittstående toalett, servant og speilskap.

Panelovn på vegg.

Naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Badet har eldre overflater, dusjing rett på vegger og himling bør ikke forekomme.

Størrelse og takhøyde på bad er lite hensiktsmessig.

Badet må helrenoveres og det bør vurderes utvidelse av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lite bad i boligdel.



Takhøyde på bad er lite brukbart.



Plastsluk.

LOFT ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i garderobeskap mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Foretatt ny fuktmåling i eksisterende hull uten avvik.

KJØKKEN

LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i boligdel med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, integrert oppvaskmaskin. Komfyr og kjølfrys. Hvitvarer er ikke funksjonstestet. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgspappaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Fronter og benkeplate har høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken i boligdel.



Innredning har høy slitasje.

LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC i næringsdel har belegget på gulv, plater med tapet på vegger og trepanel i himling. Sanitærutstyr består av frittstående toalett, servant og speil. Mekanisk avtrekk og tilluft gjennom dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet på vegger har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapet bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



WC i næringsdel.

Tilstandsrapport



Løs tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber. Stoppekran med måler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og noe støpegods.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av avløpsrør i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe og panelovner i næringsdel. Vedfyring og panelovner i boligdel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter til 1.etasje er plassert i kjeller. Datert 1994.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter til loftetasje er plassert i kjeller. Datert 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider for 1.etasje er over 20 år og oppnådd forventet normal brukstid.

Bereider 1.etasje er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bereder for 1.etasje.



El-skap til næringslokale i trapperom kjeller.



Bereder for loftetasje.



El-skap til boligdel i trapperom loftetasje.

ⓘ TG 1 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.

El-anlegg i loftetasje til boligdel med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap og inntakssikringer med skrusikringer er plassert i trapperom. El-anlegg i 1.etasje til næringsdel med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i trapperom til kjeller.

Eier opplyser at arbeid på el-anlegg i hans eie er utført av faglært og består av utbedring av el-anlegg i loftetasje, samt mindre utbedringer i huset.

Eier opplyser at anlegget i boligdelen (2 etasje) ble kontrollert av El-verket Høland (VEV) i 2021. Alle feil rettet.

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

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarsler. Rømningsvinduer fra rom for varig opphold er iht. dagens krav.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

ⓘ TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

ⓘ TG 3 Drenering

Det er ikke synlig fuksikring eller opplysninger om eventuell drenering.

Vurdering av avvik:

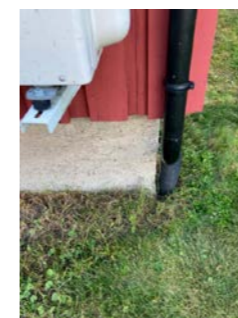
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke synlig fuksikring utover rør fra nedløp.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plassenstøpt betong.

Det er sprekker i grunnmur, vurdert til normalt for bygning av denne alder, men bør følges med på.

ⓘ TG 3 Terrengforhold

Tomt har skrånet terreng fra Stasjonsveien mot bygning.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng faller mot bygning.

ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat vannledning.

Vurdering utover dette er ikke utført da det ikke foreligger alder på anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus.



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1960

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra tidligere salgsdokumenter.

Standard

Delvis isolert eldre garasje/uthus med et rom.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje/uthus er fundamentert på støpte pilarer, bjelkelag med tregulv, yttervegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig og platekledt innvendig, takkonstruksjon i tre tekket med papp. Delvis isolert. Sidehenglede porter. Bygning har skjevheter og store skader. Det bør påregnes at det må rives og nybygges.

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1913

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra tidligere salgsdokumenter.

Standard

Uisolert eldre uthus med to rom.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus er fundamentert på mark/steiner, bjelkelag med delvis tregulv, yttervegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig, takkonstruksjon i tre tekket med blikkplater. To dører. Bygning har store skjevheter og skader. Det bør påregnes at det må rives og nybygges.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Bolig/nærings bygg.: Entré, Toalettrom, 3 Trapperom, Næringslokale, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje/uthus., Uthus

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 60 ,1940 BJØRKELANGEN 121 m ² 1903 3 sov	23-08-2022	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	37 190
2 Eidsbekken 6 ,1940 BJØRKELANGEN 94 m ² 1957 3 sov	17-02-2020	2 490 000	2 650 000	0	2 650 000	28 191
3 Stasjonsveien 56 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m ² 1900 2 sov	25-02-2019	1 990 000	2 300 000	0	2 300 000	28 049
4 Villaveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 116 m ² 1935 3 sov	10-05-2021	3 200 000	3 200 000	0	3 200 000	27 586
5 Stasjonsveien 51 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m ² 1956 5 sov	17-05-2022	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	26 718
6 Haldenveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 120 m ² 1952 2 sov	17-02-2022	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	25 000
7 Vollaveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m ² 1972 4 sov	21-06-2021	3 990 000	3 945 500	0	3 945 500	17 458

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 avg. Beregnet årsbeløp for 2022 inkl. vann/avløp, renovasjon, feier, eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	18 888
Øvrige kostnader som bl.a. alarm, VEV, strøm, forsikring, brøyting. Iht. eier.	Kr.	46 415
Vedlikehold, estimert av takstmann.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	80 500

Teknisk verdi bygninger

Bolig/nærings bygg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Bolig/nærings bygg.	Kr.	2 350 000

Garasje/uthus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus.	Kr.	10 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 370 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markestilpasning 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.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

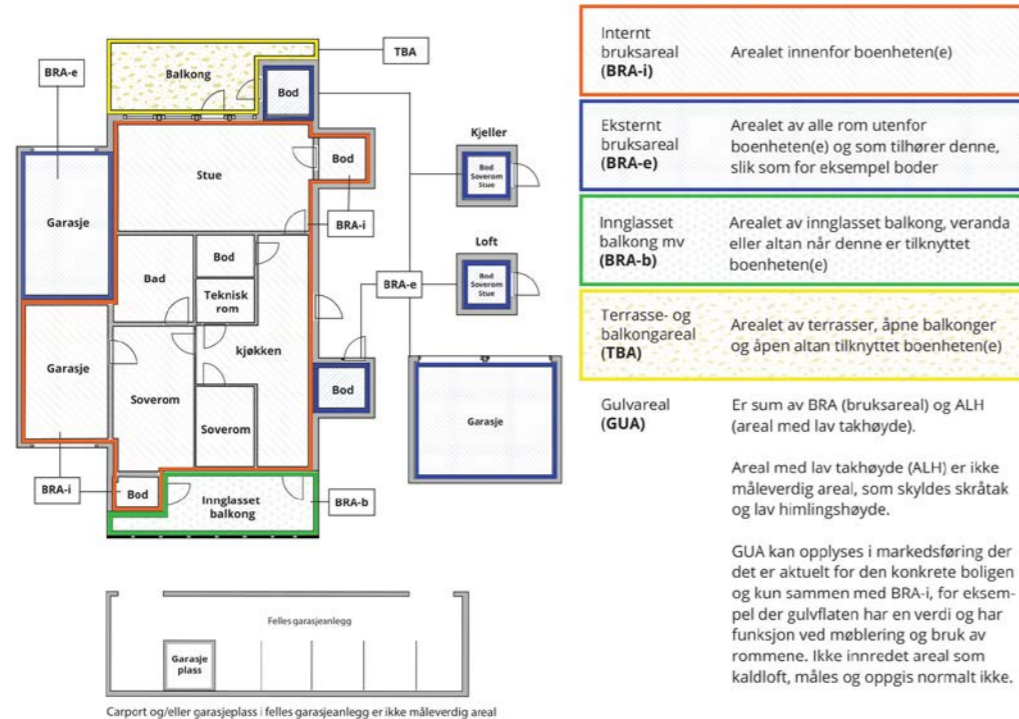
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig/nærings bygg.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	85			85			85
Loft Etasje	54			54			54
Kjeller							
SUM	139						139
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Wc, Næringslokale, Trapperom til leilighet, Trapperom til kjeller		
Loft Etasje	Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bod		
Kjeller			

Kommentar

I loftetasje er bod og bad på totalt ca. 4 m² ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, arealet er ikke inkludert, rommene er oppgitt for informasjon.

Kjelleretasje med bod er ikke være måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m, enkelte steder kan takhøyden være 1,90 men helhetsvurdering og gjennomsnitt er ikke arealet måleverdig. Gulvarealet i kjeller er ca. 42 m² og arealet er ikke inkludert.

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

I 1.etasje er næringsdelen ca. 70 m², øvrig er trapperom til boligdel og kjeller. Boligdel er vurdert til BRA-i i om det er egen boenhet.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,34 m.
Målt takhøyder i loftetasje er varierende fra ca. 2,06 m til ca. 2,17 m.
Målt takhøyder i kjelleretasje er varierende fra ca. 1,83 m til ca. 1,89 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at eiendommen er registrert i kommunen som et kombinasjonsbygg med forretning i 1.etasje og bolig i 2.etasje

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/uthus.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1.Etasje		36			36			36
SUM		36						36
SUM BRA	36							

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig/nærings bygg.	136	3
Garasje/uthus.	0	36
Uthus	0	16



Kommentar

Bolig/nærings bygg.

S-rom er innvendig bod i loftetasje og uthus.
Kjeller har ikke måleverdige rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2022	Henning Fagersand Svein Gløtta	Takstmann Kunde
24.5.2024	Henning Fagersand Svein Gløtta	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	73	41		0	1142 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 39, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Gløtta, Svein

Kommentar

Eiendomsgrenser kan ha unøyaktighet mot sør/vest iht. eiendomskart fra kommunen.



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Stasjonsveien i Bjørkelangen sentrum, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.

Regulering

Det er ikke tilsendt offentlige planer, det anbefales at kjøpere og interessenter innhenter dette hos kommune eller megler.
Eier opplyser at bygning er regulert til næring- og boligformål.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert SEFRAK-minne. Iht. matrikkelrapport.
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

Deler av Bjørkelangen sentrum har kulturminner og eiendommen ligger innenfor dette området, iht. tilsendt utsnitt av kommunedelplan.
Det anbefales at kjøpere setter seg inn i planen.

Bygninger

Hovedbygning over to plan med kjeller, der 1.etasje er næringsdel og loftetasje til boligformål.
I tillegg er det to eldre uthus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 150 000	2007	Kilde: Eiendomsverdi AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalet Bank og Forsikring	818871			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2022	Utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2022	Matrikkel opplysninger.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.08.2022	Iht. Aurskog-Høland kommune	Eksisterer Ikke	0	Nei
El-Samsvarserklæring, dok. håndverker/våtrom	17.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Offentlige planer	26.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Megler	16.08.2022	Aktiv Aurskog. Oversendt meglerpakke med bla. kommunale avg.. kulturminner, feierrapport	Innhentet	0	Nei
Eier	17.08.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen også i 2024.	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	13.07.2022	Iht. Aurskog-Høland kommune	Innhentet	0	Nei
Tegninger	17.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.08.2022	FINN annonse og salgsprospekt fra 2007.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

• Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangperiode 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1990>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	91220067		
Adresse	Stasjonsveien 39		
Postnummer	1940	Poststed	BJØRKELANGEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Jernbanepersonalet Bank og Forsikring	Polise/avtalenr.	818871
Selger1fornavn	Svein	Selger1etternavn	Gløtta

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kjelleren er fuktig. Det er innsig av vann.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Røykrør skal ikke føres gjennom luftepipe. Rettet.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i grunnmur. Kun synlig fra yttersiden. Det er skjeve gulv i flere rom.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mus kan forekomme.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

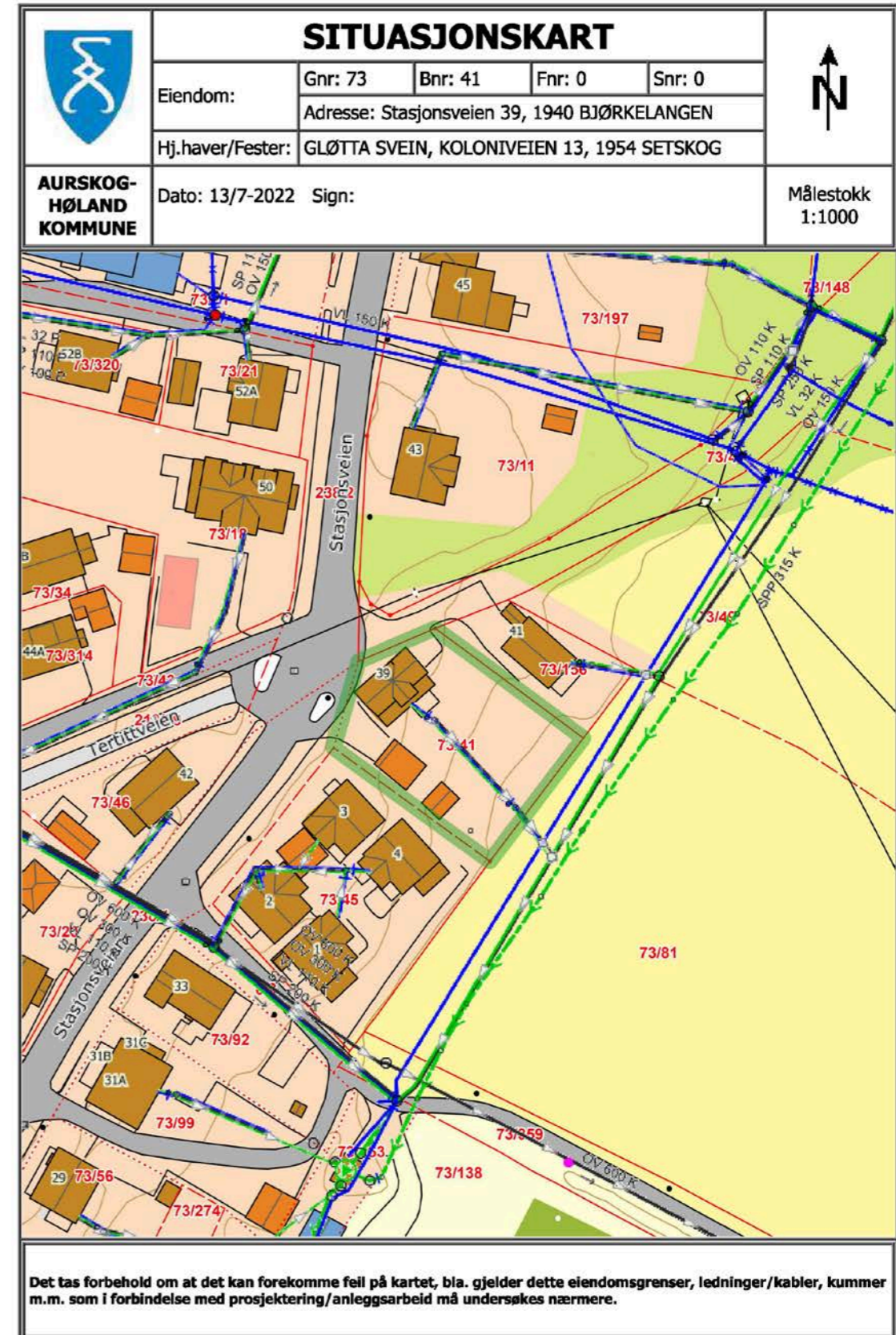
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

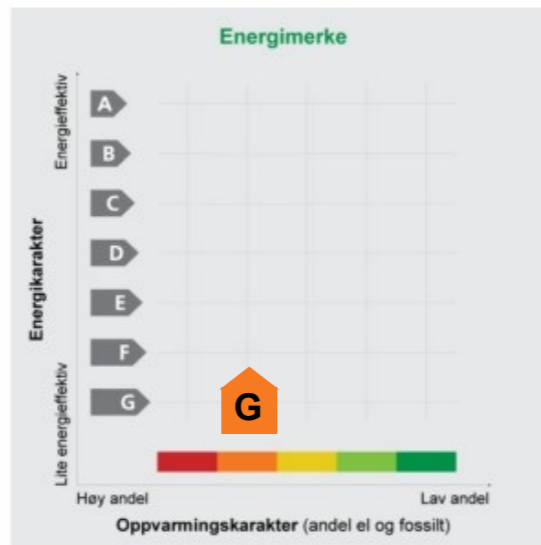
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gløtta, Svein

Signert av



Adresse	Stasjonsveien 39
Postnr	1940
Sted	BJØRKELANGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	41
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	150084997
Bolignr.	H0101
Merkenr.	ccb77f35-3a68-46a3-acf4-9e6ea77ec49f
Dato.	03 Sep 2022
Innmeldt av	*****



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminnene er inndelt i følgende bevaringskategorier:

- F: Fredet kulturminne, dvs. automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
- 1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig.
- 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
- 3: Kulturminne/landskapselement av mer lokal karakter. Har verdi i bevaringssammenheng.
- 4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel1.pdf>

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel2.pdf>

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/planer/dokumenter/kulturminneplandel3.pdf>

4.2.27 Delområde 27, Bjørkelangen sentrum og kirke

Lokalisering

Området ligger syd for Blikrudmosen nord for Skreppestad og vest for Lierelva.

Kort historikk

Tettstedet Bjørkelangen ligger på det som tidligere var eiendommene Skrepstad, Blikrud, Kjelle og Eid. Retten til å drive handel var fram til 1866 forbeholdt byene. Bygdene rundt Kristiania måtte reise dit for å skaffe varer som man ikke var selvberget med. Som resultat av den frigitte handelen ble det opprettet spare- og handelsforeninger. Skreppestad Spareforening var den første her i området og lå like syd for nåværende Bjørkelangen sentrum. Bjørkelangen som tettsted oppstod først i årene rundt 1900. Da jernbanen kom til bygda ble det bygget en forretning vis-à-vis Bjørkelangen stasjon. Dette var begynnelsen på en liten stasjonsby som fram til i dag har hatt en jevn vekst. Stedet fikk egen kirke, Bjørkelangen kapell, i 1925. Etter kommunesammenslåingen i 1966 ble kommunesentret lagt til Bjørkelangen og nytt rådhus etter bygget. I de senere år har bibliotek, videregående skole og andre serviceinstanser blitt lokalisert på Bjørkelangen.

Registreringer

Fornminner

Det er ikke registrert noen fornminner i området, men det er gjort funn av en steinøks ved kornsiloen

Nyere tids kulturminner

Bjørkelangen videregående skole, Rådhuset, Blikrud, diverse nærings- og bolighus fra slutten av 1800-tallet og fram til ca 1960. Bjørkelangen kirke og kirkegård. Bjørkelangen stasjon med vanntårn, diverse nærings- og bolighus fra slutten av 1800-tallet og fram til ca 1960.

Vernestatus

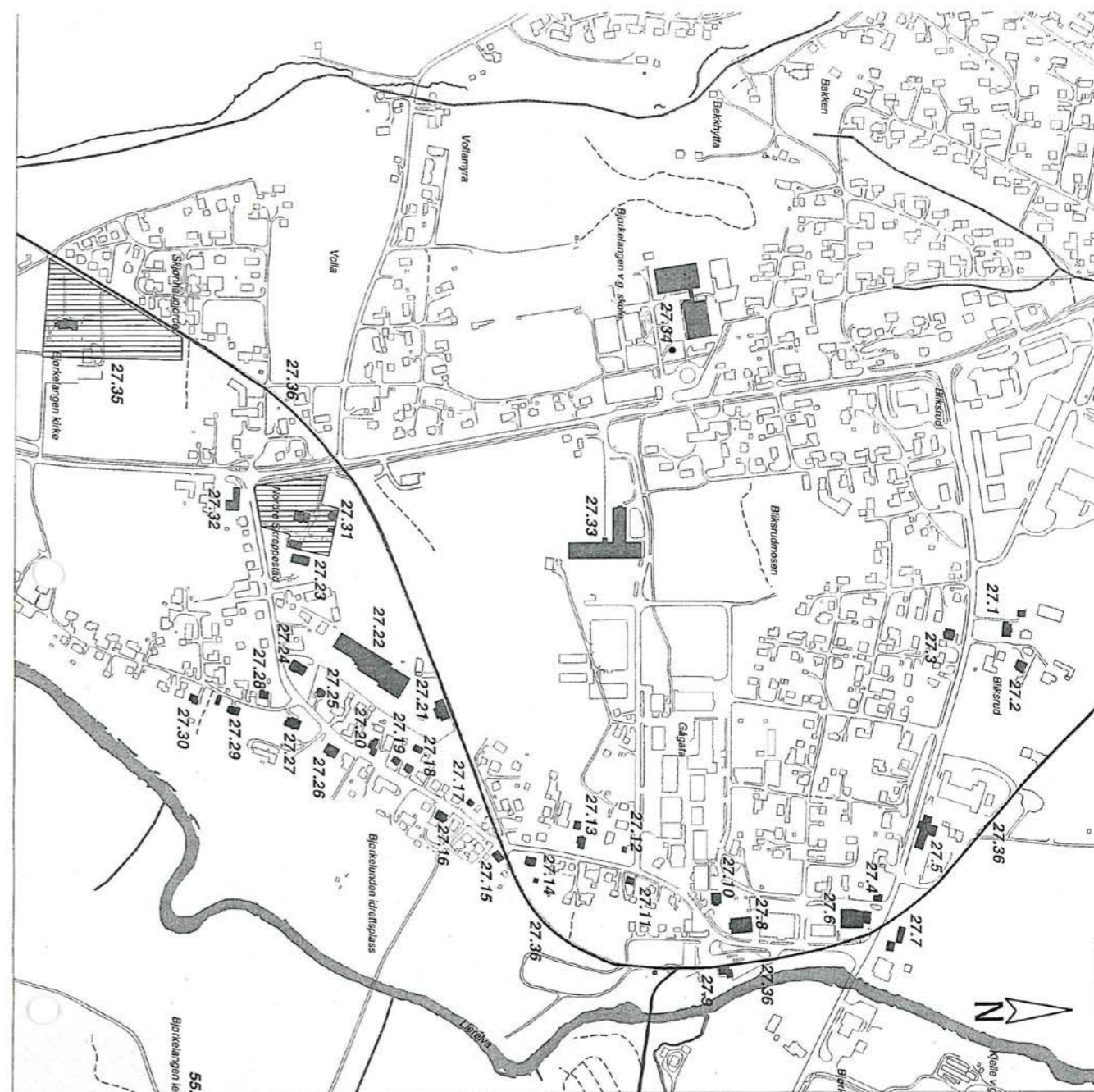
Bjørkelangen stasjon, Apotekergården og deler av jernbanetraséen er regulert bevaring. De tettbebygde delene av området er for en stor grad enten regulert til utbygging eller avsatt til byggeområde i kommuneplanen.

Begrunnelse for vern

Bjørkelangen er et godt eksempel på hvordan et tettsted gror opp rundt en jernbanestasjon og hvordan husene ble plassert langs den gamle hovedveien gjennom området. Typisk for steder som Bjørkelangen er at de, i tillegg til jernbanen, også ofte ligger langs et vassdrag. Stedet har en klar todeling mellom gammel og ny tettstedstruktur. Den eldste bebyggelsen ligger som et belte langs den gamle hovedveien og jernbanen. Den nye bebyggelsen i sentrum er mer regulert i en enkel kvadraturinndeling med rette gater og større, mer bypregede bygninger.

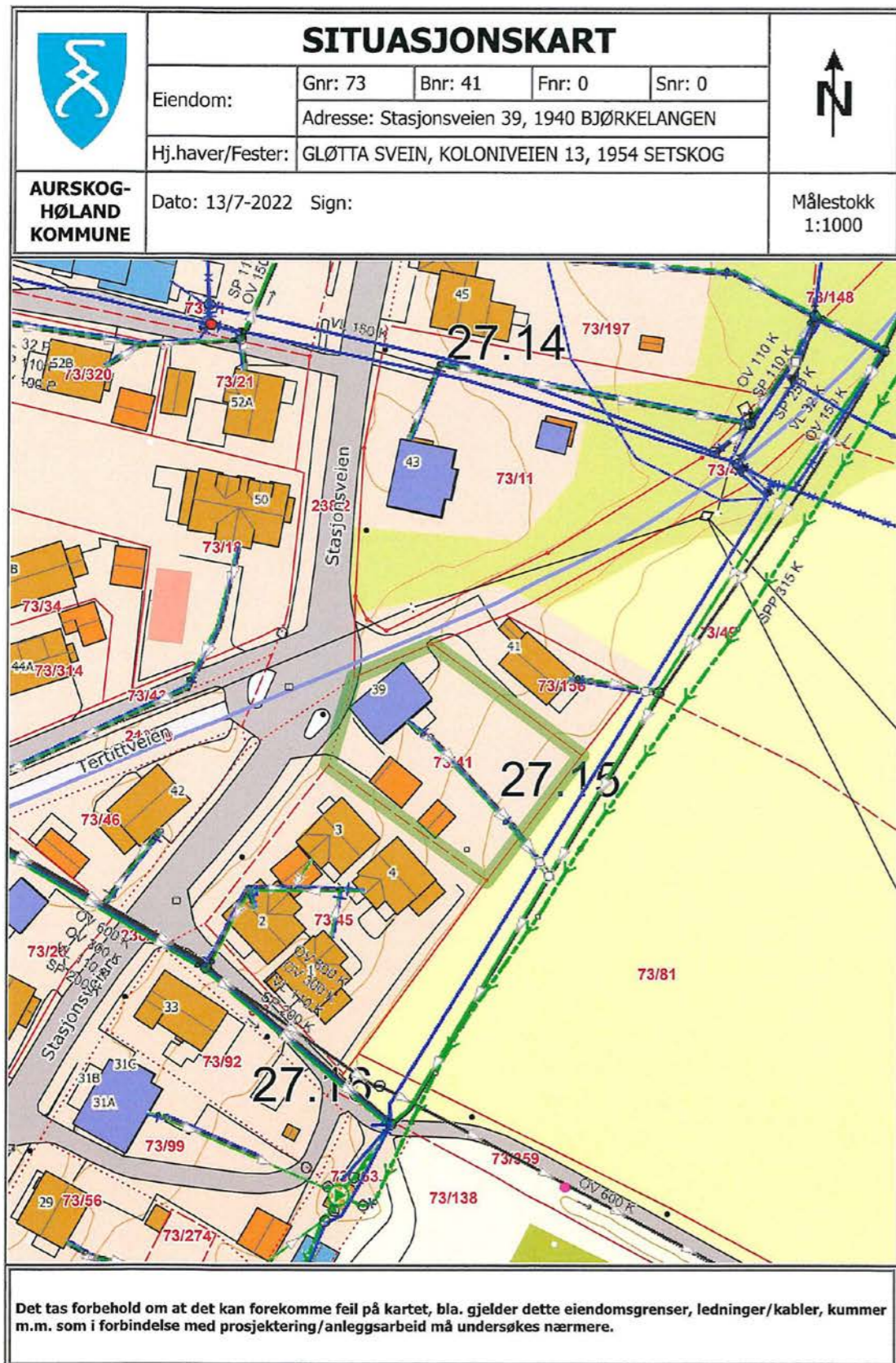
Forslag til forvaltning

Hele Bjørkelangen sentrum fra Blikrudmosen og helt syd til og med kirken bør sees på og behandles som én enhet. Det bør lages en verneplan for bebyggelsen fra og med hotellet ved Bjørkelangen bru og ned til Nordre Skreppestad. Den gamle stasjonsbygningen og vanntårnet bør reguleres til bevaring. Det samme bør det gamle apoteket og forretningsgården etter Harald Lundberg. Kornsiloen bør bevares som et kjent landemerke for området og eksteriøret på rådhuset bør ikke endres men stå som eksempel på monumental bygg fra 1960- og 70-tallet. Det gamle våningshuset på Blikrud bør bevares som et godt eksempel på gårdsbebyggelse fra midten av 1800-tallet.



Nr	Beskrivelse	Vernekategori
27.1	Våningshus og bu på Blikrud - 75/2	2-3
27.2	Villa i byggenestorinns - Furuly - 75/44	3
27.3	Villa på Briskebyen - 75/30	4
27.4	Funktus ved kryss nr 170 x Bjørkelangen - har vert gartner i kjeller - 75/5	2
27.5	Kornsiloen	3
27.6	Bjørkelangen hotell - 75/7	4
27.7	Kurvefabriken - 75/51	4
27.8	Lundebergs forretningsgård (1935)	2
27.9	Bjørkelangen stasjon med vanntårn	1
27.10	Apotekergården - Caré Waldemar - 73/39	2
27.11	Villa med butikk i funksjell - 73/101	4
27.12	Bu på Begjæholt - 73/25	3
27.13	Villa i enkel sveitserstall med buntidkbygge og uhus - Ringvold - 73/9	2
27.14	Villa i sveitserstall og bu - Altheim - 73/11	2
27.15	Gammel forening ved krysningspunkt for jernbanen i Stasjonsveien - 73/41	4
27.16	Forretningsbygg fra ca 1960 - 73/99	3-4
27.17	Grisehus i teglstein - 73/20	2
27.18	Villa i sveitserstall med uhus - 73/44	2
27.19	Villa i jøgendstall - 73/75	2
27.20	Fornevrerende bensinstasjon med bolig - 73/306	2-3
27.21	Fornevrerende lokstall i teglstein - 73/36	2
27.22	Bussgarasje - 73/36	3
27.23	Veksted med elektriskledning - 73/126	4
27.24	Folkets hus	4
27.25	Villa i jøgendstall - 73/77	4
27.26	Forretnings- og boligbygning - 73/14	2-3
27.27	Villa i sveitserstall - Bergan - 73/7	2
27.28	beskyrtebolig for Urskog-Hølandsbanen	4
27.29	Villaveien 1 - villa med preg av jøgendstall	4
27.30	Villaveien 2 - villa med preg av jøgendstall	2
27.31	Villaveien 6 - villa med preg av jøgendstall	4
27.32	Våningshus, bu, hage med trær og portstolper - Nordre Skreppestad - 73/1	2
27.33	Fornevrerende bensinstasjon	4
27.34	Rådhuset	3
27.35	Bjørkelangen videregående skole	3-4
27.36	Bjørkelangen kirke med kirkegård	2
	Nedlagt jernbanetrassé	2

Delområde 27



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Gløtta Svein
Koloniveien 13
1954 SETSKOG

Deres ref.:
Gløtta Svein

Arkiv: M88
Saksnr: 2022/2526

Saksbehandler:
Fabian Vandås

Dato:
19.09.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Stasjonsveien 39
Gårds- og bruksnr: 73 41 0 0 i Aurskog-Høland kommune

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn 19.09.2022 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver andre forhold som vi oppdaget under vårt besøk. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten.

Til stede ved tilsynet var:

For eier: Gløtta Svein
For brannvesenet: Vandås Fabian

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Fabian Vandås på telefon 930 28 512 eller på e-post til fabian.vandas@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Fabian Vandås
feiersvenn
930 28 512

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00 E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 39 - Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørkelangen stasjon	5 min	0.4 km
Linje 470, 470E, 477, 478, 480		
Blaker stasjon	24 min	23.5 km
Linje R14		
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	14 min	1 km
633 elever, 36 klasser		
Bjørkelangen videregående skole	13 min	0.9 km
674 elever, 32 klasser		
Kjelle videregående skole	18 min	1.3 km
180 elever, 17 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Aurskog-Høland Kommunehus	9 min
Recharge Bjørkelangen Senter	9 min

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



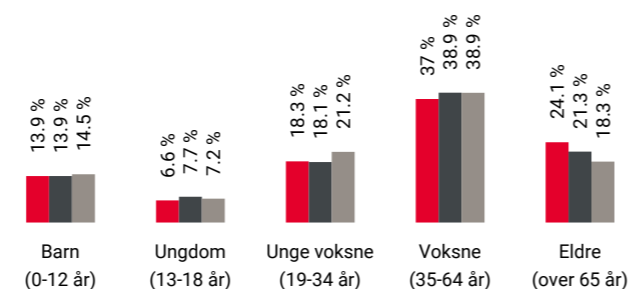
Sitat fra en lokalkjent

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)	13 min	1 km
19 barn		
Burholttoppen barnehage (1-5 år)	21 min	1.5 km
53 barn		
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	22 min	1.7 km
112 barn		

Dagligvare

Coop Extra Bjørkelangen	6 min
Kiwi Bjørkelangen	7 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

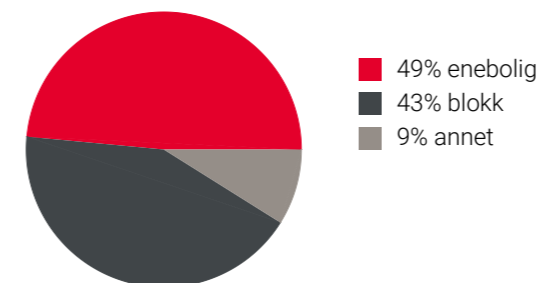
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Bjørkelunden	0.2 km
Fotball	
Kjelle vg. skole	12 min
Fotball	0.9 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	18 min
MOVA Bjørkelangen	22 min

Boligmasse



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

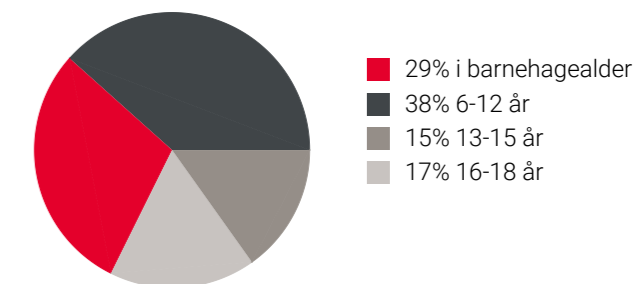


Sitat fra en lokalkjent

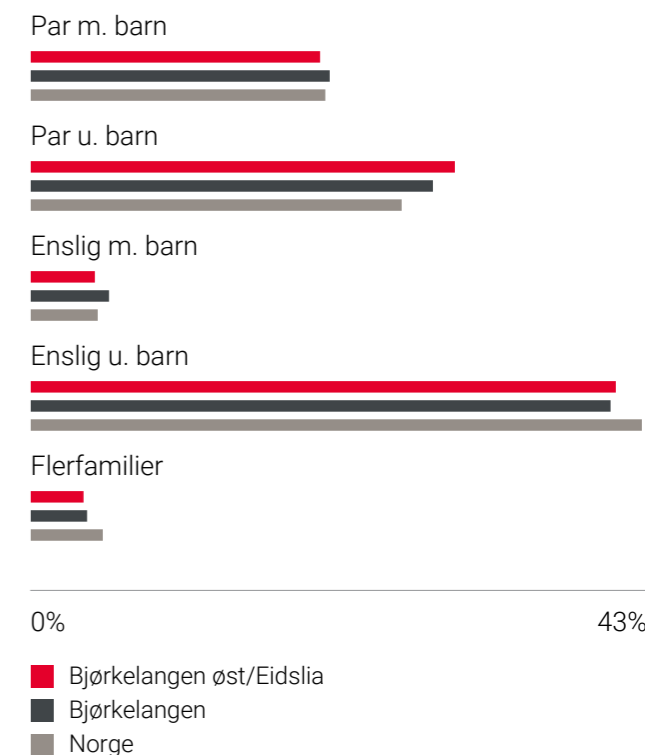
Varer/Tjenester

AMFI Bjørkelangen Torg	6 min
Apotek 1 Bjørkelangen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

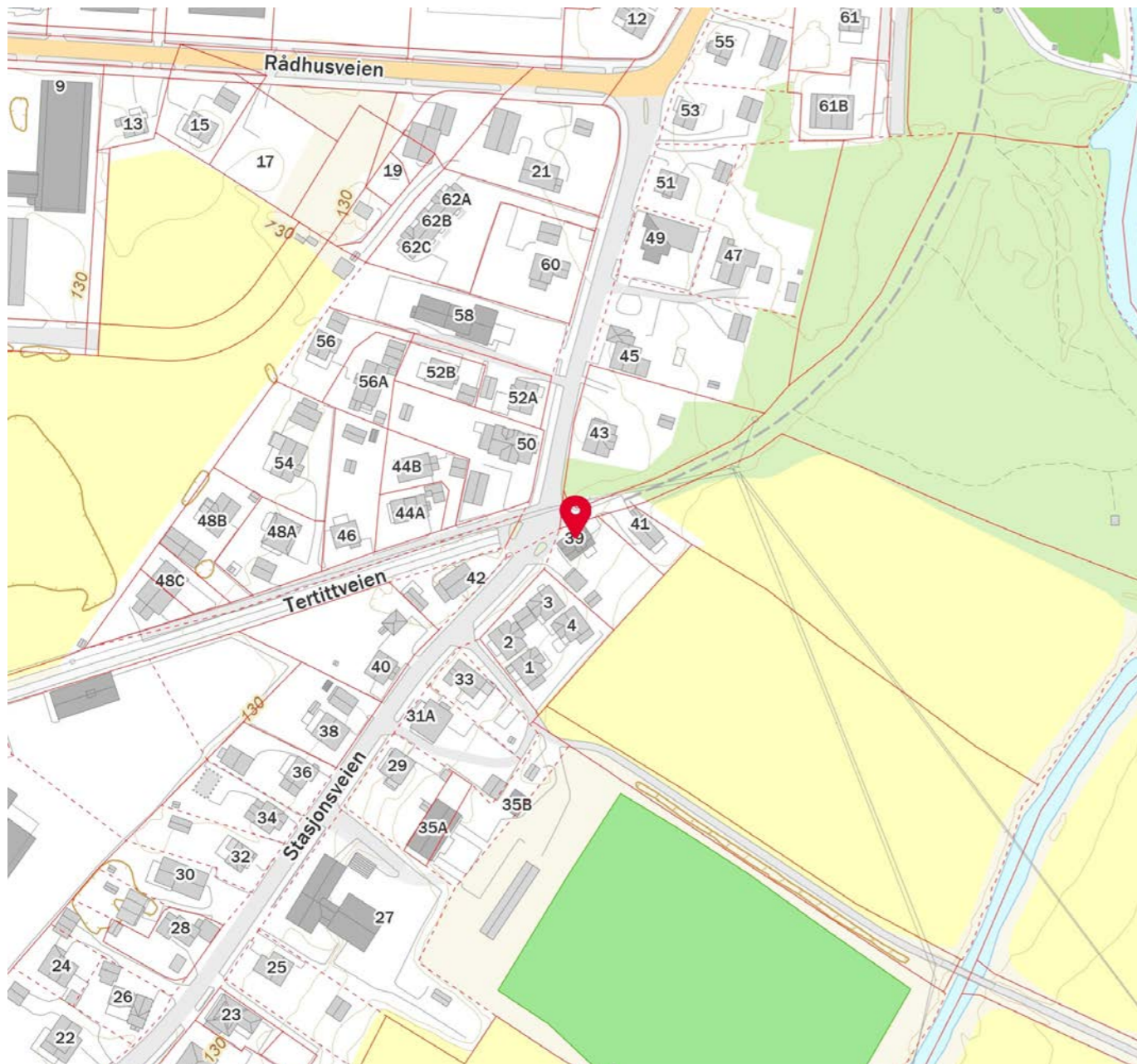
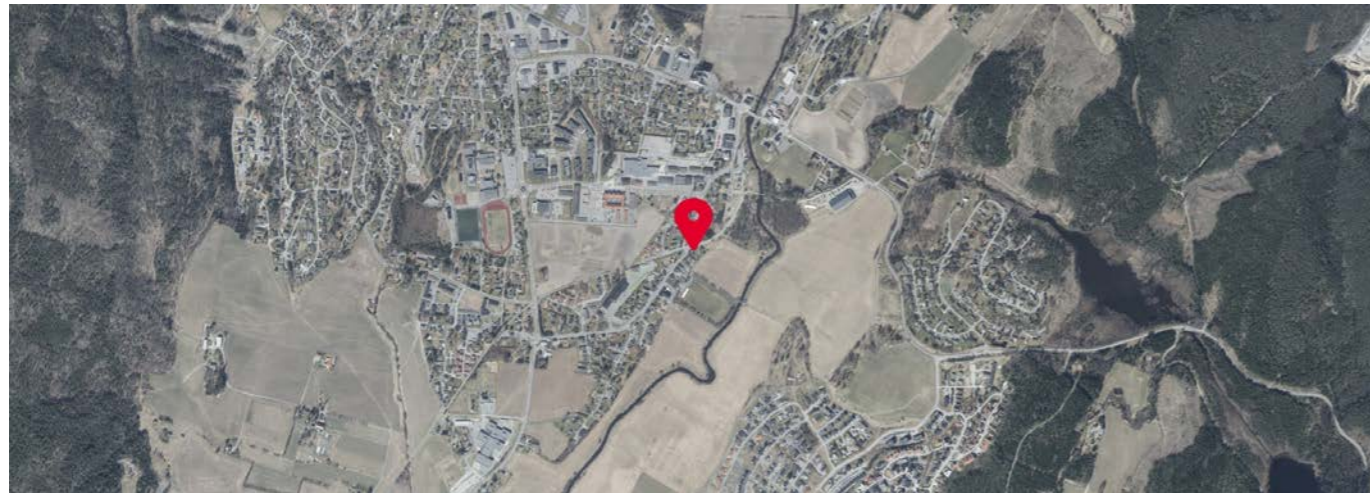


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringselskap. 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsveien 39
1940 BJØRKELANGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg**Oppdragsnummer:** 1105230017**Telefon:** 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon