



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Haldenveien 94, 1940 BJØRKELANGEN

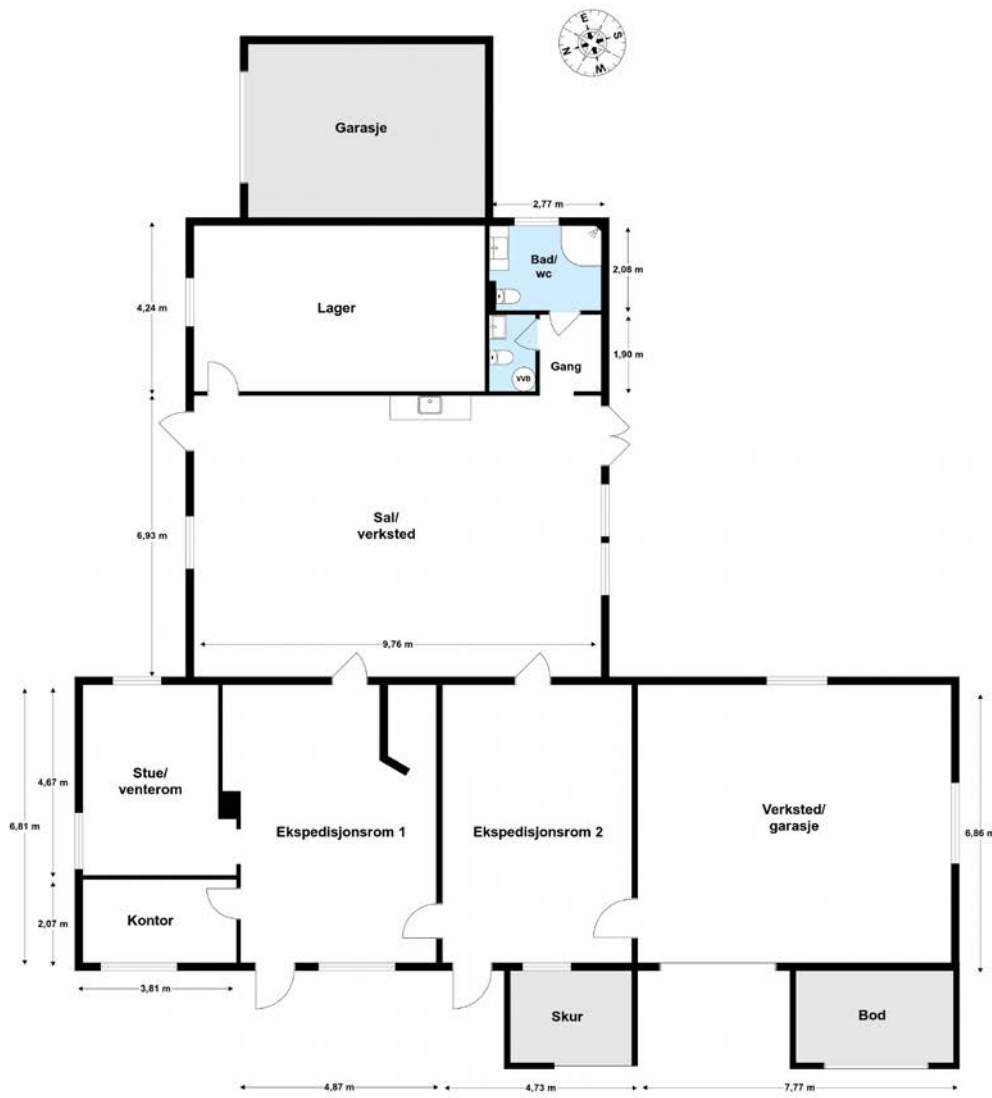
**Innholdsrikt næringsbygg/lager
med verksted, kontor, stue, lager,
toalettrom og bad - meget god
beliggenhet!**

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.

Haldenveien 94



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Total ink omk.: Kr 2 690 000,-
Selger: Iqra Naveed

Salgsobjekt: Verksted
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA: 259 m²
Tomtstr.: 1092 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 225

Oppdragsnr.: 1107230313

Innholdsrikt næringsbygg/
lager med flere rom og
stor tomt.

Velkommen til Haldenveien 94!

Dette er et innholdsrikt næringsbygg med gode eksponeringsmuligheter mot trafikkert vei. Det er asfalterte utearealer med biloppstillingsmuligheter, samt parkering i flere garasjer. Innvendig tilpasset til tidligere bruk som klubblokale/allrom og verksted. Bygget fra 1957 ble tilbygget i øst i 1976. Bygget er i vesentlig grad fra byggeår, og behov for vedlikehold.

Alt på en flate med takhøyder fra ca. 2,70-3,10 meter. Bygget inneholder 2 ekspedisjonsrom med separat inngang med tilliggende kontor og stue. Stort forsamlingslokale, bad med dusjkabinett og toalettrom. Stort lagerrom. Verksted med kjøreport og branndør.

En eiendom med mange muligheter, kanskje noe for en vennegjeng som klubblokale og mekkegarasje!



Innhold

Velkommen4

Plantegninger17

Om eiendommen18

Tilstandsrapport29

Forbrukerinformasjon71

Budskjema72

Utendørs



Velkommen inn..





Espedisjonsrom og allrom av god størrelse.

Kontor i eget rom.



Allrom/sal/stue med liten kjøkkeninnredning.



Verksted med plass til flere kjøretøy, samt vippeport.



Bad med flislagt gulv. Innredet med servant i baderomsskap, speil, toalett og dusjkabinett.

Plantegning

1. etasje

Haldenveien 94
Haldenveien 94



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 259 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1092 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer. Tomten er skylddelt og ikke oppmålt og deler av tomten mot øst fremkommer ikke på kartet og i kommunale registre. Denne parsellen er ifgl gammel skylddeling ca 425 kvm, slik at tomtens totale areal er 567 kvm + 425 kvm. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes noe arealavvik. Tinglyst grunndata er tatt inn i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger har en attraktiv beliggenhet i sentrum av Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen er et hyggelig kommunesentrum med landsbystatus, i stadig utvikling og med en rekke nyetableringer.

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler på alle trinn. Eiendommen har kort avstand til Bjørkelangen barne- og ungdomsskole og Bjørkelangen videregående skole, og kort vei også til Kjelle videregående skole. Kommunen har en rekke barnehager, der to av disse er lokalisert i området rundt Bjørkelangen.

Moderne og nyere helsehus i sentrum med legevakt, helsestasjon, tannlege og en rekke andre tilbud

under samme tak.

Bjørkelangen sportshall ligger like ved Bjørkelangen videregående skole. Idrettstilbudet i området er variert og godt med satsning innen håndball, fotball, innebandy, biljard, allidrett, ski, friidrett, sykkel og svømming. Ved sportshallen finnes det en friidrettsbane, kunstgressbane, sandvolleyballanlegg og tennisanlegg. Treningskjeder som Avancia og Trento er etablerte og det er tilbud innen kampsport. I 2018 ble det bygd skatepark ved skolen, og en ny svømmehall med svømme- og terapibasseng.

I tillegg et det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland (holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum) <https://www.nmkah.no/> Her er det endurokjøring, atv, cross og bilcross.

Kulturskolen har et godt og variert tilbud til barn og unge med blant annet undervisning innen sang, musikk, dans og tegning. Det er flere aktive teaterlag og kor i kommunen.

Fra sentrum er det kort avstand til marka og flotte turområder. Ca. 3,3 km utenfor sentrum finner du Røytjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. I tillegg byr Mangenskogen på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder. Vinterstid kan Dalhauglia hopp- og alpinsenter friste med en liten alpinbakke og fem hoppbakker i snørike vintre. Det finnes også gode skiløyper og lysløyper i nærområdet.

Kommunen har bueskytterlag, flere skytebaner, samt jakt- og fiskeforeninger. For golfentusiaster er det kort vei til Aurskog Golfpark ved Finstad Gård.

Rett utenfor sentrum ligger Eidsverket Gods som gjennom året arrangerer kulturelle aktiviteter for barn, unge og voksne. Eidsbekken Kafe serverer småretter og er et attraktivt mål for søndagsutflukten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Ekstra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan Amfi Bjørkelangen Torg, Bjørkelangen Senter og gågata skilte med over 50 butikker, samt spisesteder og kafé. På Bjørkelangen er kjeder som Cubus, Nille, Europris, Skeidar, Expert, Mekonomen, Maxbo, Vinmonopolet, Libris, Traktøren, Mekk med flere representert. I løpet av våren åpner Plantasjen. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. En times bilkjøring tar deg til hyggelig grensehandel i Charlottenberg eller Töcksfors.

Bjørkelangen har mange, gratis parkeringsplasser, offentlige servicefunksjoner og en aktiv handelsstand med godt utvalg av forretninger innenfor mange ulike konsepter. Bjørkelangen er et sterkt voksende tettsted, både innen næring og bolig. Bjørkelangen har en aktiv og flink næringsforening som jobber målrettet hele tiden for å utvikle og tilrettelegge handelsstanden. Næringsforeningen står overordnet ansvarlig for en rekke aktiviteter gjennom året - der Bjørkemarten i slutten av juni er det største arrangementet. De samarbeider også med Aurskog-Høland Rally og Bjørkelangen Musikkfestival for å fremme disse flotte arrangementene som finner sted på Bjørkelangen i sommerhalvåret. Egen avis utgis flere ganger i året, og distribueres til store deler av Romerike. Sammen med utbyggere utgir også næringsforeningen en utbyggeravis. Denne som en

del av markedsføringen av stedet og de ulike byggeprosjektene. Alt dette for å skape aktivitet, samhold og utvikling!

Bjørkelangen ligger sentralt på Nedre Romerike med fine transportveier fra Oslo i vest til Ørje i øst, og Gardermoen i nord til Svinesund i sør. Nedre Romerike er blant landets hurtigst voksende regioner hvor det finnes store nasjonale og internasjonale virksomheter, et av landets største forskningsmiljø, høgschooler og tilgang på kompetent arbeidskraft. Eiendommen for salg ligger rett utenfor sentrumskjernen på Bjørkelangen med kort vei til alle servicefunksjoner. Området anses som meget attraktivt med tanke på fremtidig utvikling. Det er korte avstander til hovedvei gjennom Bjørkelangen og god offentlig kommunikasjon. I tillegg er det under en times kjøring til Oslo sentrum, Oslo lufthavn, Jessheim, Lillestrøm og Charlottenberg for å nevne noe.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av både boligbebyggelse, leiligheter og næringsbygg. Inntil næringsbygget ligger det en tidligere bensinstasjon som i dag er benyttet til kontor og parkering for et transportfirma samt en enebolig som frem til nå er eid av samme selger som for næringsbygget.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Trandumsvingen som ligger rett utenfor døren. Det er gode togforbindelser fra Blaker, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygget er fundamentert med betongkonstruksjoner i antatt faste masser. Ringmur/grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med trekledning og stålplater fra respektive byggeår. Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med bølgeblikkplater fra byggeår.

Malte trevinduer med 2 og 3- lags glass datert 1963, 1977 og 1987, samt enkelte originale trevinduer med enkle glass. Enkelte malte trevinduer med isolerglass fra 2013. Vinduer med trådglass i verksted/garasje. ”

Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1970 tallet. Malte garasjeporter i tre fra byggeår. Hellelagt uteplass nordøst side.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold
1. etasje 259 BRA: Ekspedisjonsrom 1, ekspedisjonsrom 2, verksted, stue, kontor, sal/ verksted, lagerrom, gang, toalettrom og bad.

Annet: Tilbygget enkeltgarasje ved bygningens øst side (bakside). Garasjen ble ikke besiktiget og oppmålt grunnet manglende tilgang på befaringsdagen. Takoverbygg med bod på ca. 8 m² (BRA-e - eksternt bruksareal), skur og kjøreport inn

til verksted/garasje ved bygningens vest side (framside).

Standard
Bygget ble oppført i 1957 og tilbygget i 1978. Bygningen er egnet for ulike typer næringer. Bygningen har tidligere vært benyttet til ramme- og glassverksted, verksted, klubblokale, treningslokale og lager. Bygningen fremstår med utvendig vedlikeholdsetterslep og med standard hovedsakelig i fra respektive byggeår. Innvendig er det gjort noe overflatebehandling og oppgradering i senere tid.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG3 gis ovennevnte avvik, manglende tilsyn i senere tid, alder og manglende informasjon/ dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere. Tiltak: Dette må foreligge i bygget ihht. gjeldene lovverk.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve avvik:
- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Stedvis rustdannelse. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Tid for utskiftning nærmer seg.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler

snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/ renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn for feier må monteres.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Synlig slitasje grunnet alder. Stålplater er misfargede. Kledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.
- Utvendig > Vinduer: Flere av vinduene har oppnådd nær forventet brukstid. Synlig slitasje grunnet alder. Stedvis mangelfull utvendig belistning/omramming. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Utvendig > Dører - 2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdører har begrenset gjenværende brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Innvendig > Overflater: Synlig bruksslitasje/ bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Slitte betonggulv med oppsprukket maling i sal/verksted og verksted /garasje. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprukne fliser rundt røykrør/pipe. Eldre pipe og utvendig beslag. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det må påregnes utskiftning av begge varmtvannsberedere. Skade i hybel må utbedres.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: . Loftet ble ikke besiktiget fordi loftsluken var tildekket. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Eldre takverk. Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Ettersyn og vedlikehold.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Synlig vedlikeholdsetterslep. Hellene er mosegrodde. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold

må påregnes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 28 mm i ekspedisjonsrom. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bygning/ bolig må det påregnes noe skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innvendig > Innvendige dører: Stedvis bruksslitasje på dører, karmen og listverk. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Synlig bruksslitasje i benkeinnredning i ekspedisjonsrom. Tiltak: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Det er ikke påført membran på vegger. Defekt downlight. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Stedvis sprang i fliser og flisfuger. Tiltak: Det forutsettes fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det foreligger ingen dokumentasjn på membran. Ukjent utførelse og type. Sluket var delvis tett på befaringsdagen, og det er derfor vanskelig å vurdere tettesjikt/membran. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Tiltak: Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt

installere waterguard (lekkasjevarsler).

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.Synlig slitasje på gulv, overflater og sanitærutstyr. Ufagmessig røranlegg. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Bør undersøkes og evt. utbedres.
- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i lagerrom og sal/verksted. Tiltak: Ytterligere undersøkelser.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Vertikal sprekk i grunnmur i trapperom i kjeller. Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Tiltak: Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra ringmur/grunnmur.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Takstmann har ikke vurdert tilstand på tilliggende konstruksjoner til våtrom(bad) grunnet manglende mulighet for hulltaking.

Bygningen beskrives slik den er i bruk pr. i dag. Mottatte byggetegninger er av dårlig kvalitet slik at det ikke kan fastsettes hvorvidt dagens planløsning samsvarer med disse. Det kan imidlertid se ut til at det i all hovedsak er samsvar når det gjelder rominndeling. Bygget har i mange år vært benyttet til ramme- og glassverksted. Etter at selger overtok har bygget vært benyttet til verksted, klubblokale og lager. Selger har dermed foretatt en ominnredning av deler av bygget i forhold til opprinnelig bruk. Megler har ikke gjort undersøkelser hos kommunen om hvorvidt dette er søknadspliktig eller ei, eller hva som skal til av tillatelser og ombygging i forhold til annen næringsvirksomhet.

Del av bygget sikker ut over tomtegrensen og over på Gnr. 73 Bnr. 2. Dersom eier av denne eiendommen krever dette fjernet, er kostnader og arbeider ifm. dette ny eiers/kjøpers ansvar.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Kim Edvard Johansen, datert 30.11.2023. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Parkering
Det er godt med biloppstillingsmuligheter på tomten, som er asfaltert. Parkeringsmuligheter også i verksted, carport, samt i eldre garasje.

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

Energi
Oppvarming
Bygget er elektrisk oppvarmet med nyere varmepumpe og gulvvarme på baderommet. Videre er det to sikringsskap med skrusikringer. En vegghengt varmtvannstank er plassert på toalettet.

Energikarakter
Oransje F

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 10 000

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig og oppgitte sum er stipulert. Disse inkl.: forbruk vann næring, forbruk avløp næring, vann og avløp.

Eiendomsskatt
Kr 4 000

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Aurskog- Høland kommune, pt. på 2 promille. Oppgitt sum er stipulert.

Formuesverdi primær
Kr 1 478 716

Formuesverdi primær år
2022

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligkalkulator.

Info vannavgift
Næringsbygget har vannmåler og det betales for forbruk.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 73, bruksnummer 225 i Aurskog-Høland kommune.

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

3026/73/225:
31.01.1972 - Dokumentnr: 506 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3026 Gnr:73 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 164928 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:73 Bnr:225

25.04.2018 - Dokumentnr: 691633 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3026 Gnr:73 Bnr:135

Heftelsene omhandler registrering av grunnen og adkomstrett.

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler. Næringseiendommen har adkomst via boligeiendommen, Haldenveien 96, fra offentlig vei. Det er tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og hensynssone i kommuneplanen for Aurskog-Høland kommune. Del av eiendommen er avsatt til LNFR område. Bygget stikker ut over tomtegrensen på en side.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

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

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

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

84 292,- (Omkostninger totalt)

2 774 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Kommunal info

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22.500,- og visninger kr 2.500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.871,-. Utleggene omfatter foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

07.12.2023

Vedlegg



Tilstandsrapport

📍 Haldenveien 94, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 73, bnr. 225

Areal (BRA): Lager og garasje-/verkstedbygning 259 m²



Befaringsdato: 20.11.2023

Rapportdato: 30.11.2023

Oppdragsnr.: 13372-3657

Referansenummer: IR1209

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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 BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lager og garasje-/verkstedbygning oppført i 1957. Tilbygget i 1978. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er egnet for ulike typer næringer. Bygningen har tidligere vært benyttet til ramme- og glassverksted, verksted, klubblokale og lager. Bygningen fremstår med utvendig vedlikeholdsetterslep og med standard hovedsakelig i fra respektive byggeår. Innvendig er det gjort noe overflatebehandling og oppgradering i senere tid.

Vedlikehold i senere tid: Montert luft-til-luft varmepumpe i sal/verksted. Oppgradert verksted/garasje med 2 lag gips på vegger og tak, satt inn brannndør, samt montert ekstra belysning og flere stikkontakter. Lagt gulvfliser, laminatgulv og panelplater på vegg i ekspedisjonsrom. Byttet 2 ytterdører. Noe overflatebehandling i enkelte rom. Flislagt pipeløp og brannmur. Etablert bad/wc med smøremembran, flislagt gulv, vegghengt toalett, servant, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Lagt gulvfliser og byttet toalett i toalettrom. Montert disk i laftet tømmer i ekspedisjonsrom.

Lager og garasje-/verkstedbygning - Byggeår: 1957

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med bølgeblikkplater fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfanger ved inngangssiden (vest side). Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med trekledning og stålplater fra respektive byggeår. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1963, 1977 og 1987, samt enkelte originale trevinduer med enkle glass. Enkelte malte trevinduer med isolerglass fra 2013. Vinduer med trådglass i verksted/garasje. Nyere type hvit profilert ytterdør i tre med glalssfelt til ekspedisjonsrom 2. Nyere type hvit glatt ytterdør i tre med glalssfelt til sal/verksted. Malt ytterdør i tre fra byggeår til ekspedisjonsrom 1. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1970 tallet. Malte garasjeporter i tre fra byggeår. Hellelagt uteplass nordøst side. Teglskorstein fra byggeår. Murt skorstein med fotbeslag og topplate over tak.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulv: Flislagt gulv og laminatgulv i ekspedisjonsrom. Laminatgulv i kontor og stue/venterom. Malt betonggulv i sal/versked og verksted/garasje. Betonggulv i lagerrom. Betonggulv med teppebelegg i gang. Vegger: Hovedsakelig malt medf-panel (smartpanel), malt tapet og malte flater/plater. Himlinger: Hovedsakelig Takplater, malt trepanel og malt himlingsplater. Innvendig flislagt pipeløp og brannmur. Sotluke lokalisert i stue/venterom. Mulighet for å sette inn peis i ekspedisjonsrom. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 og malt innerdør i tre med glassfelt mellom ekspedisjonsrom og sal/verksted. Malt brannklassifisert (B30) tredør til lagerrom. Ståldør til verksted/garasje. Malte innerdører i tre ellers. Malt disk i laftet tømmer med heltre benkeplate i ekspedisjonsrom. Benkeinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvask og blandebatteri i sal/verksted. Diverse oppbevaringsskap og arbeidsbenker i verksted/garasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc ble pusset opp ca. 2017-2018. Ukjent eksakt årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med mdf-panel (smartpanel). Himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjkabinett med skyvedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (vann og avløp).

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri, speil og belysning. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler. Frittstående varmtvannsbereder og vegghengt varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk med avtrekksventil i himling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

198 liter Oso varmtvannsbereider fra 1993 plassert i toalettrom. Eldre Høiax vegghengt 20 liter varmtvannsbereider i toalettrom. Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør) av varierende årgang. Samlestokk rør-i-rør lokalisert i lagerrom. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert i toalettrom. Avløpsrør av pvc/plast. Naturlig ventilasjon. Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i sal/verksted og varmekabler på bad/wc. Elektriske anlegget er av eldre og varierende årgang. Hovedsakelig åpent montert el-anlegg. Bygningen har 2 stk sikringsskap. Sikringsskap sal/verksted: Hovedbryter, 35 A hovedsikringer og 3-4 fordelingskurser med skrusikringer. Sikringsskap ekspedisjonsrom: 35 A hovedsikring, jordfeilbryter og 10 fordelingskurser med automatsikringer. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge bygningen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarslerer og brannslukningsapparat eller brannslange. Eier har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring/drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle. Ringmur/grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Lager og garasje-/verkstedbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	259	0	259
Sum	259	0	259

Forutsetninger og vedlegg

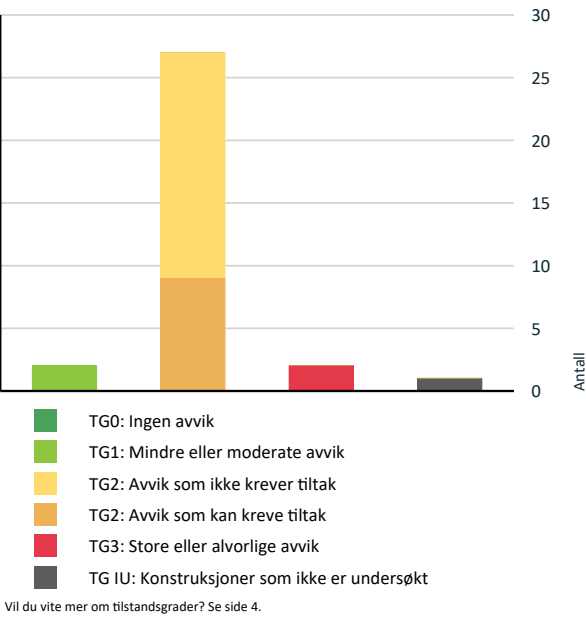
Lovlighet

Lager og garasje-/verkstedbygning

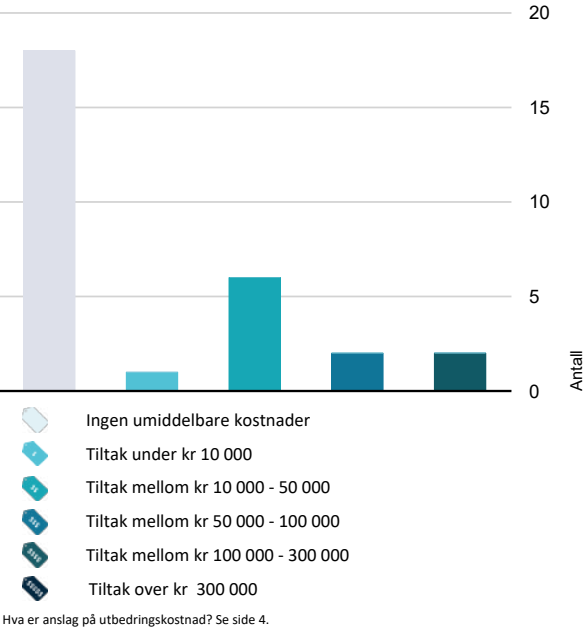
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjent byggetegning datert 18.09.1978 (tilbygg). Opprinnelig byggemeldt "lager" er i dag verksted/garasje. Opprinnelig "lager og verksted" er i dag 2 stk ekspedisjonsrom. Opprinnelig "sliperom" er i dag stue/venterom). Opprinnelig "verksted" er i dag sal/verksted). Opprinnelig "spiserom" er i dag bad/wc. Opprinnelig "garasje" er i dag lagerrom. Tilbygget enkeltgarasje ved østre del av bygningen vises ikke på byggetegning - trolig ikke byggemeldt. Iht. opplysninger fra kommunen foreligger det ikke brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Lager og garasje-/verkstedbygning

- TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Gå til side
- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking

Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side
- Utvendig > Vinduer

Gå til side
- Utvendig > Dører - 2

Gå til side
- Innvendig > Overflater

Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmt vannstank

Gå til side
- TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side
- Innvendig > Radon

Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører

Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LAGER OG GARASJE-/VERKSTEDBYGNING



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Verksted, forsamlingslokale og lager

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget i 1978. Det foreligger godkjent byggetegning datert 18.09.1978.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekkt med bølgeblikkplater fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har slitasje og falmende farge. Stedvis rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Ukjent eksakt alder. Det er montert snøfanger ved inngangssiden (vest side). Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

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

Synlig slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med trekledning og stålplater fra respektive byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

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

Synlig slitasje grunnet alder. Stålplater er misfargede. Kledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type undertak, takverket er lukket/skjult. Bakkenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Tilgang til loft via luke i himling i verksted/garasje. Takkonstruksjon er luftet med spalter ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, ukjent type takverk og tilstand. Loftet ble ikke besiktiget fordi loftsluken var tildekket. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Eldre takverk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tildekket loftsluke

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1963, 1977 og 1987, samt enkelte originale trevinduer med enkle glass. Enkelte malte trevinduer med isolerglass fra 2013. Vinduer med trådglass i verksted/garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Flere av vinduene har oppnådd nær forventet brukstid. Synlig slitasje grunnet alder. Stedvis mangelfull utvendig belistning/omramming. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Nyere type hvit profilert ytterdør i tre med glalssfelt til ekspedisjonsrom 2. Nyere type hvit glatt ytterdør i tre med glalssfelt til sal/verksted. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bygning/bolig.

TG 2 Dører - 2

Malt ytterdør i tre fra byggeår til ekspedisjonsrom 1. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass fra 1970 tallet. Malte garasjeporter i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører har begrenset gjenværende brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt uteplass nordøst side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig vedlikeholdsetterslep. Hellene er mosegrodde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flislagt gulv og laminatgulv i ekspedisjonsrom. Laminatgulv i kontor og stue/venterom. Malt betonggulv i sal/verskted og verksted/garasje. Betonggulv i lagerrom. Betonggulv med teppebelegg i gang. Vegger: Hovedsakelig malt medf-panel (smartpanel), malt tapet og malte flater/plater. Himlinger: Hovedsakelig Takplater, malt trepanel og malt himlingsplater. Ekspedisjonsrom, kontor og stue/venterom er overflatevedlikeholdt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Synlig bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Slitte betonggulv med oppsprukket maling i sal/verksted og verksted /garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 28 mm i ekspedisjonsrom. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bygning/bolig må det påregnes noe skjevheter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglskorstein fra byggeår. Murt skorstein med fotbeslag og toppplate over tak. Innvendig flislagt pipeløp og brannmur. Sotluke lokalisert i stue/venterom. Mulighet for å sette inn peis i ekspedisjonsrom. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprukne fliser rundt røykrør/pipe. Eldre pipe og utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1995 og malt innerdør i tre med glassfelt mellom ekspedisjonsrom og sal/verksted. Malt brannklassifisert (B30) tredør til lagerrom. Ståldør til verksted/garasje. Malte innerdører i tre ellers. Varierende årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på dører, karmen og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Malt disk i loftet tømmer med heltre benkeplate i ekspedisjonsrom. Benkeinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvaske og blandebatteri i sal/verksted. Diverse oppbevaringsskap og arbeidsbenker i verksted/garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Bad/wc ble pusset opp ca. 2017-2018. Ukjent eksakt årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.



Bad/wc



Bad/wc

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med mdf-panel (smartpanel). Himling med malt trepanel og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført membran på vegger. Defekt downlight.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis sprang i fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det forutsettes fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Ukjent type tettesjikt/membran. Trolig smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjn på membran. Ukjent utførelse og type. Sluket var delvis tett på befaringsdagen, og det er derfor vanskelig å vurdere tettesjikt/membran. Det er montert medf-panel på vegger. Det brukes i dag dusjkabinett. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjkabinett med skyvedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (vann og avløp). Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet dusjsone vender mot yttervegger. Våtsone bak toalett og servantinnredning vender mot lagerrom. Våtrommet ble i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet, samt målt med pigger i treverk i tilstøtende lagerrom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SPECIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri, speil og belysning. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran og vannmåler. Frittstående varmtvannsbereder og vegghengt varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk med avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Synlig slitasje på gulv, overflater og sanitærutstyr. Ufagmessig røranlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør) av varierende årgang. Samlestokk rør-i-rør lokalisert i lagerrom. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert i toalettrom. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Alder gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Samlestokk rør-i-rør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av pvc/plast. Ukjent alder. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 1993 plassert i toalettrom. Eldre Høiax vegghengt 20 liter varmtvannsbereder i toalettrom. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av begge varmtvannsberedere. Skade i hybel må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i sal/verksted og varmekabler på bad/wc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. I verkstedet er det montert ekstra belysning.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektriske anlegget er av eldre og varierende årgang. Hovedsakelig åpent montert el-anlegg. Bygningen har 2 stk sikringssskap. Sikringssskap sal/verksted: Hovedbryter, 35 A hovedsikringer og 3-4 fordelingskurser med skrusikringer. Sikringssskap ekspedisjonsrom: 35 A hovedsikring, jordfeilbryter og 10 fordelingskurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap

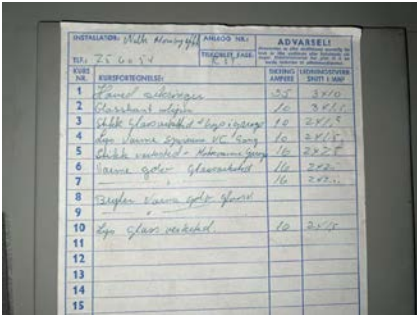
Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG3 gis ovennevnte avvik, manglende tilsyn i senere tid, alder og manglende informasjon/dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge bygningen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarslerer og brannslukningsapparat eller brannslange. Eier har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

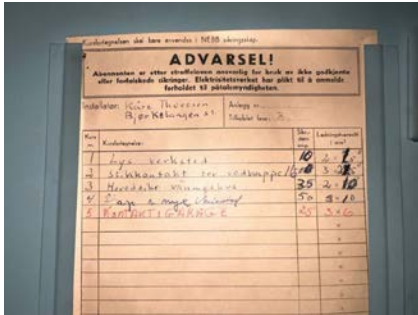
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet,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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kursoversikt



Sikringssskap i ekspedisjonsrom

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Utvendig fuksikring/drenering er fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i lagerrom og sal/verksted. Dette er trolig kapillært oppsug fra grunnen. I bygninger av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av ringmur/grunnmur. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktindikasjon i lagerrom



Fuktindikasjon i lagerrom

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Ringmur/grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Besiktiget ved til synlig steder utvendig og innvendig i lagerrom. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

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

Vertikal sprekk i grunnmur i trapperom i kjeller.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuksikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra ringmur/grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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

Mer om arealer

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

Areallet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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



Arealer

Lager og garasje-/verkstedbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	259	0	259		Ekspedisjonsrom 1, Ekspedisjonsrom 2, Verksted/garasje, Stue/venterom, Kontor , Sal/verksted, Lagerrom , Gang , Toalettrom , Bad/wc
Sum	259	0	259		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	259	8		267		
SUM	259	8				
SUM BRA	267					

Kommentar

Loft: Tilgang til loft via luke i himling i verksted/garasje.

1.Etasje: 2 ekspedisjonsrom, kontor, stue/venterom, verksted/garasje, sal/verksted, lagerrom, gang, toalettrom og bad/wc. Takhøyde i sal/verksted ble målt til ca. 2,90 m. Takhøyde i entre/gang ble målt til ca. 2,71 m.

Annet: Tilbygget enkeltgarasje ved bygningens øst side (bakside). Garasjen ble ikke besikttet og oppmålt grunnet manglende tilgang på befaringsdagen. Takoverbygg med bod på ca. 8 m² (BRA-e - eksternt bruksareal), skur og kjøreport inn til verksted/garasje ved bygningens vest side (framside).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 18.09.1978 (tilbygg). Opprinnelig byggemeldt "lager" er i dag verksted/garasje. Opprinnelig "lager og verksted" er i dag 2 stk ekspedisjonsrom. Opprinnelig "sliperom" er i dag stue/venterom). Opprinnelig "verksted" er i dag sal/verksted). Opprinnelig "spiserom" er i dag bad/wc. Opprinnelig "garasje" er i dag lagerrom. Tilbygget enkeltgarasje ved østre del av bygningen vises ikke på byggetegning - trolig ikke byggemeldt. Iht. opplysninger fra kommunen foreligger det ikke brukstillatelse eller ferdigattest.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2023	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Iqra Naveed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	73	225		0	567 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Haldenveien 94

Hjemmelshaver

Iqra Naveed

Kommentar

Tomten er tidligere skylddelt og er ikke oppmålt. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes noe arealavvik. Tinglyst grunndata er medtatt i tilstandsrapporten. Tomteareal er hentet fra Norges Eiendommer og Infoland.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde på Bjørkelangen i Aurskog/Høland kommune. Eiendommen ligger inntil Riksvei 115 med ca. 800 m gangavstand til handelssentrum. Nærhet til daglige servicetilbud, barnehage, skoler i alle trinn og offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark og Røytjern med badeplass og brygge for fiske og bading. Golfanlegg på Aurskog med flere baner, driving range og treningsområder. Området har forøvrig kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m. Ca. 35 km til Lillestrøm og ca. 55 km til Oslo by.

Adkomstvei
Offentlig adkomst.
Tilknytning vann
Private stikkledninger ut til offentlig nett.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen er uregulert. Avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Om tomten
Eiet tomt på ca. 567 m². Flat tomt hovedsakelig opparbeidet med asfaltert arealer. Det bemerkes at østre deler av bygningen er oppført utenfor tomtegrensen. Tomten er tidligere skylddelt og er ikke oppmålt. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes noe arealavvik. Tinglyst grunndata er medtatt i tilstandsrapporten.
Tinglyste/andre forhold
Parkering: Utvendig biloppstilling foran bygningen. Mulighet for innendørs parkering i verksted med kjøreport, samt tilbygget separat garasje.
Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus-/eneboligbebyggelse og enkelte næringseiendommer.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	20.10.2023	Besiktigelse	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	24.10.2023	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet	0	Nei
Megler	20.10.2023	Boliginformasjon fra megler	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR1209>

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

Haldenveien 94

Lokal transport

Trandumsvingen Linje 480	< 50 m
Bjørkelangen vgs. Linje 470, 470E, 480	6 min 0.5 km
Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 480, 480E, 485	14 min 1 km
Blaker stasjon Linje R14	22 min 23.2 km

Transport for lengre reiser

Oslo Gardermoen	55 min
-----------------	--------

Ladepunkt for el-bil

Aurskog Kommune	8 min
Aurskog Kommune	10 min

Kollektivtilbud
Bra 61/100

Gateparkering
Lett 93/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Området har blitt vurdert av 48 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Bjørkelangen Videregående Skole	115
Bjørkelangen Skole	100
Vy Buss AS	89
Bjørkelangen Sykehjem	84
Aurskog-Høland Kommune Sentraladminis...	76
Aurskog-Høland Kommune Legevakt	70
Aurskog-Høland Kulturskole	51
Aurskog-Høland Kommune Renhold	49
Høland Og Setskog Sparebank Hovedkontor	45
Jobberiet AS	42
Wepe Regnskap AS	41
Aurskog-Høland Barnevermtjenesten	39
Aurskog-Høland Kommune Helsetjeneste ...	31
Advania Norge 51 AS	28
Aurskog-Høland Kommune Var Avløp	27

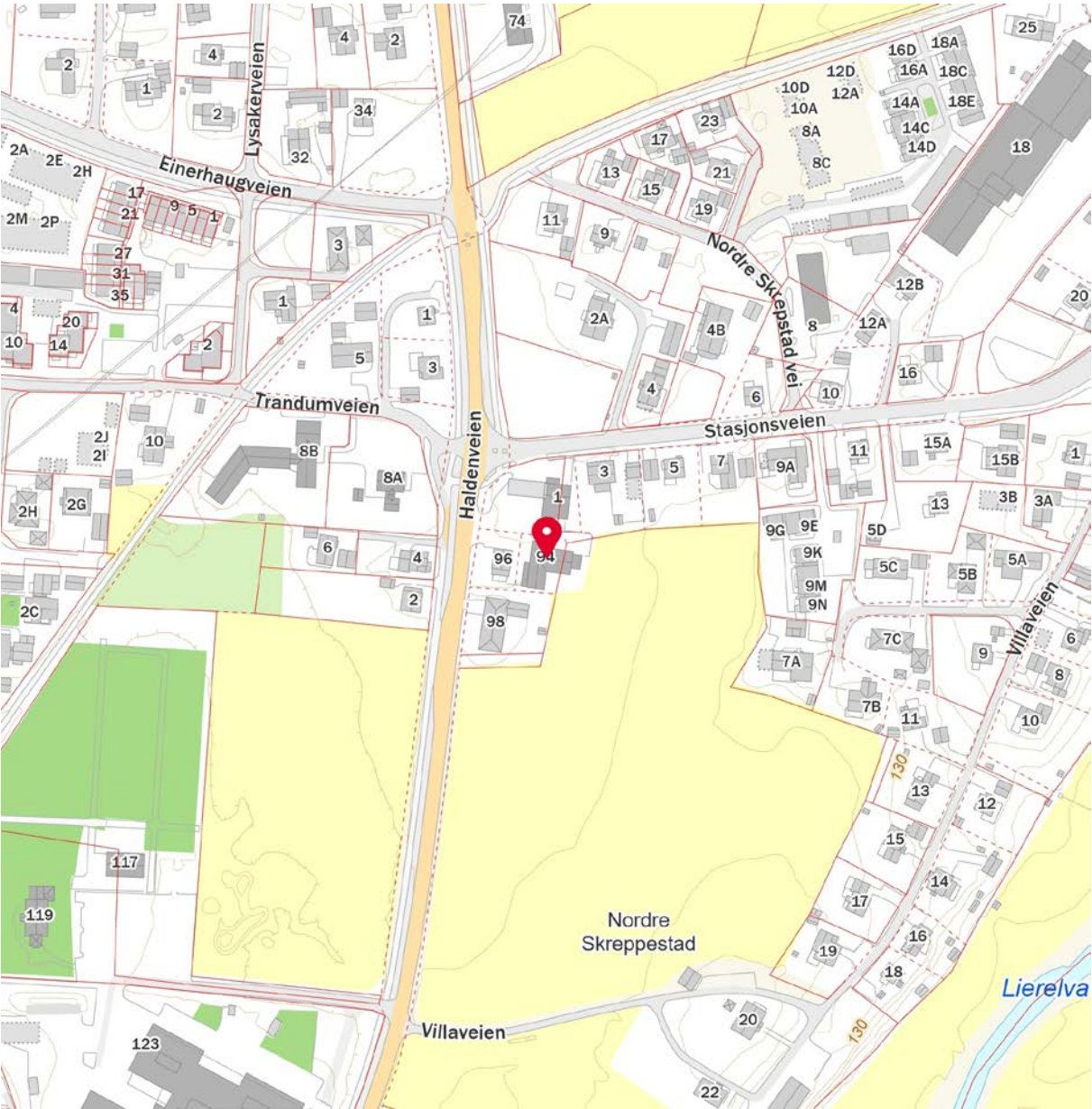
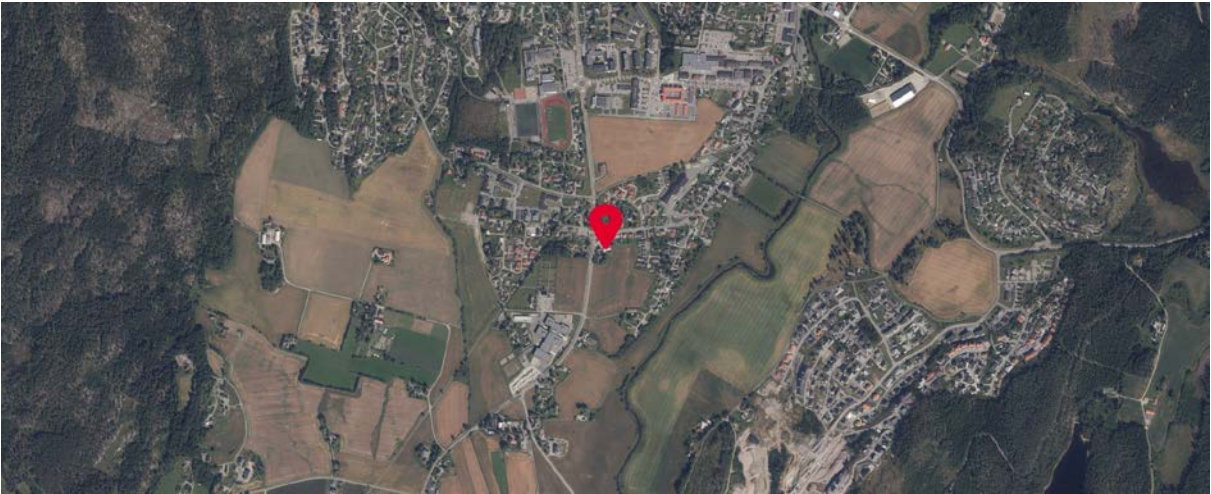
Treningssenter

Avancia Xpress Bjørkelangen	15 min
Trento Bjørkelangen Express	15 min

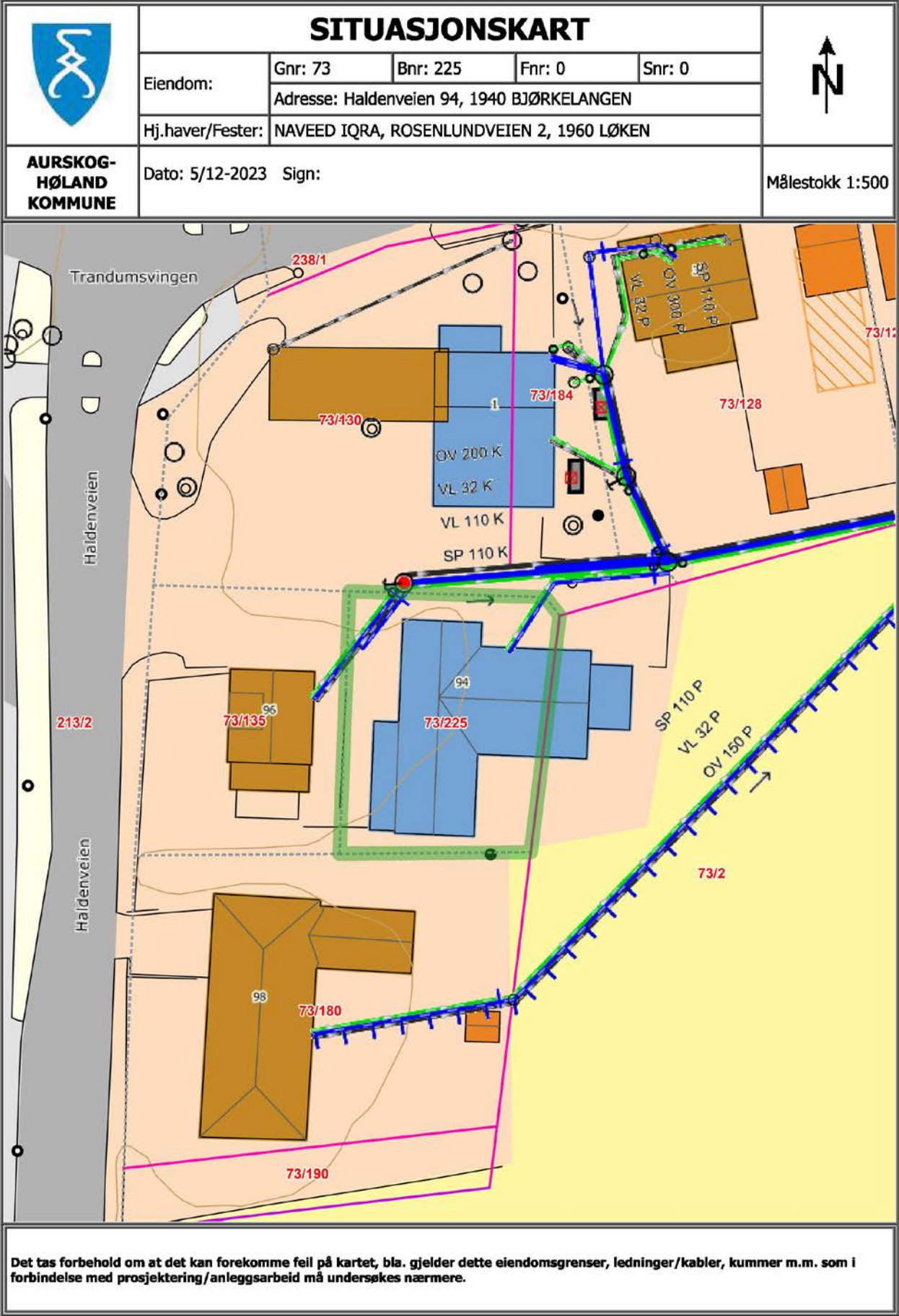
Dagligvare

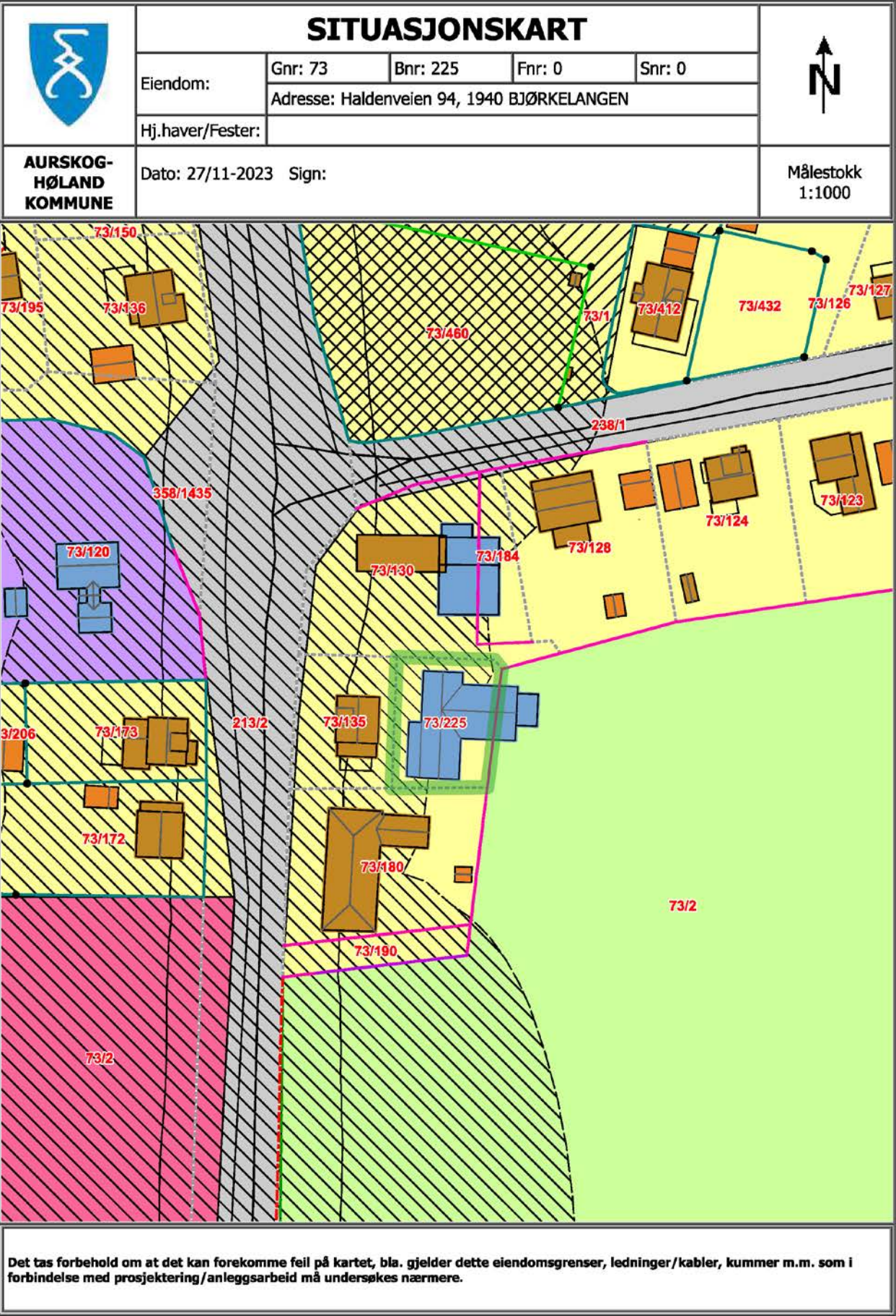
Rema 1000 Bjørkelangen	12 min
Post i butikk	0.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	14 min

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



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





Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse	Flomfare
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Sentrumsformål	Sentrumsformål	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting	Bevaring kulturmiljø
Fritids- og turistformål	Fritids- og turistformål	GJENNOMFØRINGSONER
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning	Omforming
Næringsvirksbebyggelse	Næringsvirksbebyggelse	SIKRINGSONER
Andre typer bebyggelse og anlegg	Andre typer bebyggelse og anlegg	Nedslagsfelt drikkevann
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		STØYSONER
Bebyggelse og anlegg		Gul sone iht T-1442
Forretninger		Rød sone iht T-1442
Idrettsanlegg		BÅNDELEGGINGSONER Nåværende
		Båndlegging etter lov om naturvern
GRØNNSTRUKTUR Nåværende	GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	Grønnstruktur, Friområde, Park	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
LNFR for spredt boligbebyggelse		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
Friluftsområde	Småbåthavn	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
Veg	Veg	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	
Veg	Gang/Sykkelveg	
Gang/Sykkelveg	Turveg/turdra	
Turveg/turdrag		

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

3026 - AURSKOG-HØLAND

73

225

Utskriftsdato/klokkeslett:

05.12.2023 kl. 12:47

Produsert av:

Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TUSSEBO II
Etableringsdato:	31.01.1972
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

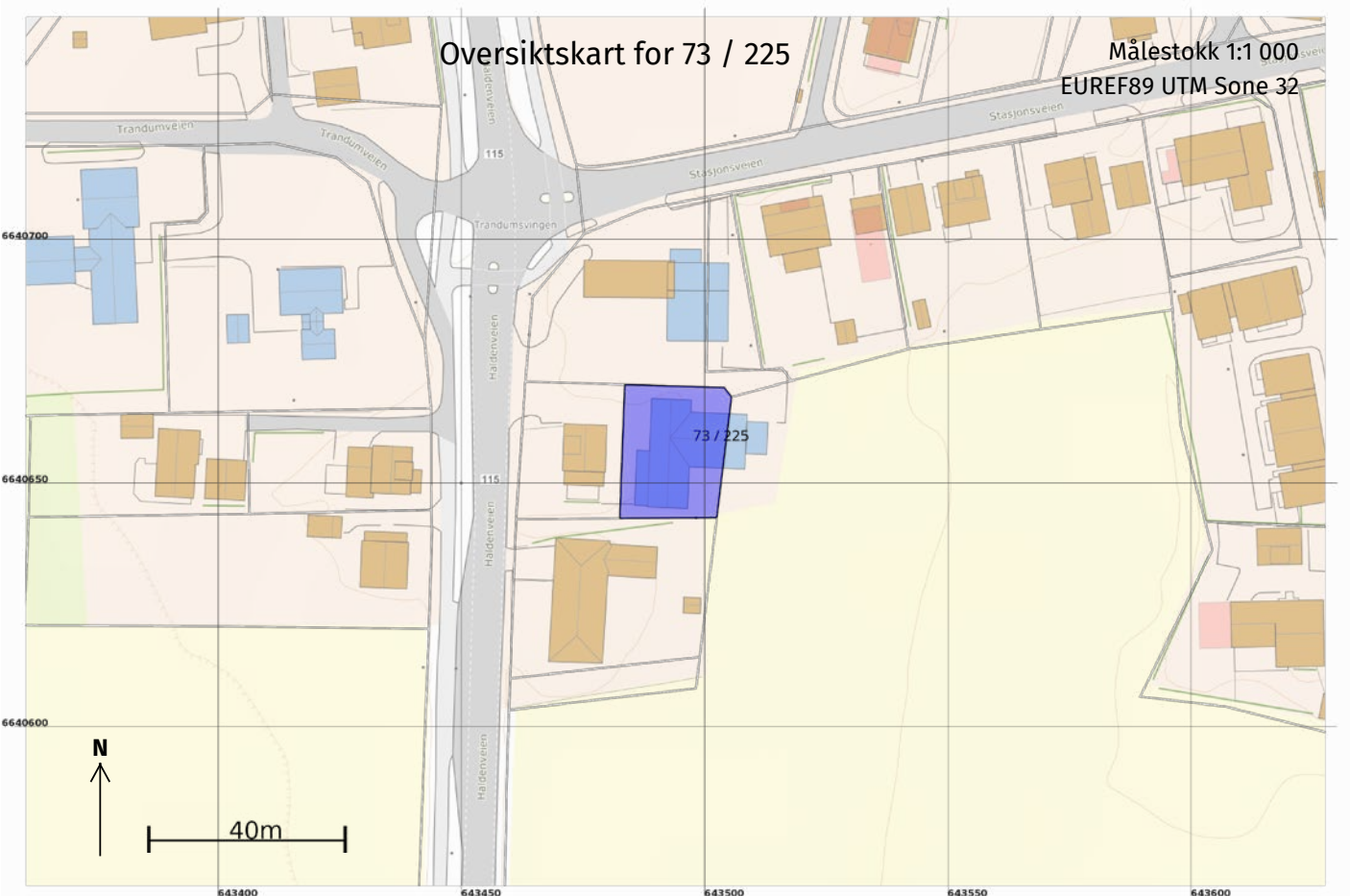
Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 73 / 225	567 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6640661	643496		567 m2	Noen fiktive grenser	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3026 - 73/225			
		Omnummerert fra:	0221 - 73/225			
Skylddeling	31.01.1972					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0221 - 73/2	0		
		Mottaker	0221 - 73/225	0		

Adresser									
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser			Atkomstpunkt		
	Adresstilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				
Vegadresse	Haldenveien	6000	94			Grunnkrets	0303	Bjørkelangen	øst
			EUREF89 UTM Sone 32			Stemmekrets:	1	BJØRKELANGEN	
			6640661		643496	Kirkesokn:	02030904	Bjørkelangen	
						Postnr.område:	1940	BJØRKELANGEN	
						Tettsted:	582	Bjørkelangen	
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	150 084 032		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6640661 Øst: 643496		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen lagerbygning		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/225





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**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog
SPAREBANK



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

Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 rabattert 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haldenveien 94
1940 BJØRKELANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230313

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.12.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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