

aktiv.



Oberst Kruses vei 2 D, 1960 LØKEN

**Hyggelig, usjenert enebolig med
alt på en flate, overbygget terrasse
og god planløsning -
barnevennlig!**



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Felleskostn.: Kr 423,-
Selger: Ove Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 51/51 kvm
Tomtstr.: 1344 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 25
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1107250156

Hyggelig, usjenert enebolig med koselig overbygget terrasse!

Velkommen til Oberst Kruses vei 2 D!

Dette er en koselig liten enebolig med alt på ett plan. Boligen inneholder gang, lys stue, fint kjøkken med integrerte hvitevarer, to soverom og flislagt bad med gulvvarme. Det medfølger en kjellerbod i nabobygget til sameiet.

Det kan parkeres på felles gårdsplass, og når været tillater det kan man trekke ut på en overbygget terrasse med tilgang til en romslig felles hage med plen og beplantning.

Boligen ligger ved sentrum på Løken og herfra er det gangavstand til butikker, buss, skole og barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	56
Energiattest	59
Nabolagsprofil	60
Budskjema	75



Velkommen til Oberst Kruses vei 2 D - Hyggelig, usjenert enebolig med 2 soverom!



Boligen er fra 1930, og eiendommen ble ombyggt, seksjonert og modernisert i 2012.



Boligen har tilgang til en overbygget terrasse på ca. 11 kvm.



Det er trapp ned til en romslig felles hage fra terrassen.



Inngangsparti med trapp og utebelysning.

Oberst Kruses vei 2D 1.etg. 1.etg.



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



Pen kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Det er integrerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap er integrert i innredningen.



Ventilator i hette over platetoppen og godt med skaplass i kjøkkenet.



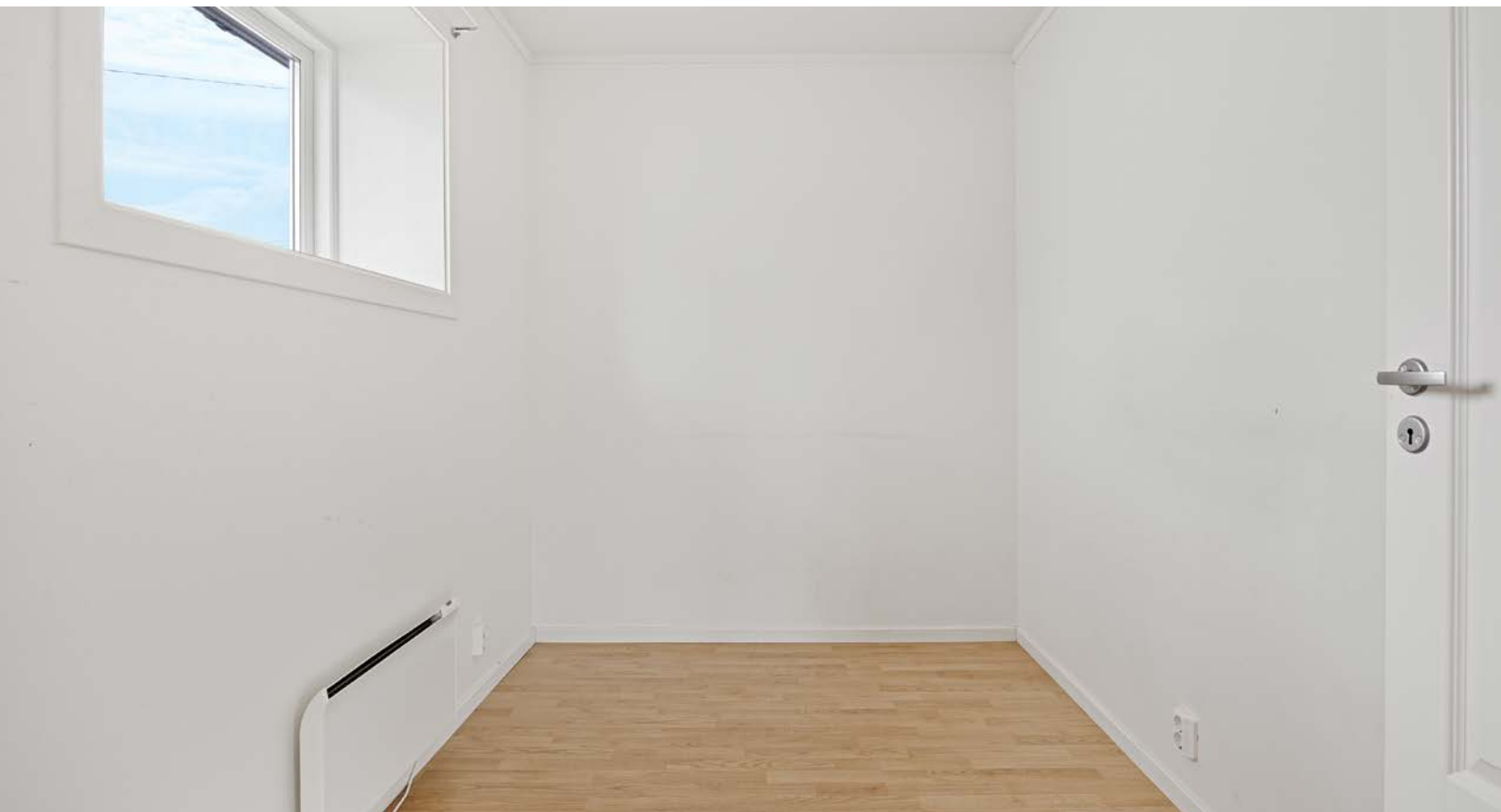
Her er det god plass til sofamøblement, TV-bord og spisebord med tilhørende stoler.



Stue.



Boligen har to gode soverom.



Soverom.



Lys, flislagt baderom med gulvvarme. Inneholder servant i baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.



Her er det opplegg for vaskemaskin.



Gang.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasseareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg så disponeres det bod i fellesarealer i nabobygning på ca. 4,5 til 5 kvm. Info iht. eier.

Lovlighet - Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1344 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet som er opparbeidet med hagedel med plen og gruset gårdsplass og innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Løken i Aurskog-Høland kommune. Området består for det meste av boliger og næringseiendommer samt noe landbruk. Boligen har gode lys- og solforhold samt flott utsikt, og ligger med gangavstand til forretninger og servicetilbud, barnehage og skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken sentrum et fint og variert utvalg med bla spisesteder, apotek, legesenter m.m. På Bjørkelangen finner du Amfi Bjørkelangen torg - et moderne kjøpesenter med fine konsepter. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Høland Stadion har blitt et samlingspunkt for alle alderstrinn. Idrettsanlegget omfatter blant annet et flerbrukshus med håndballhall, treningsrom med moderne fasiliteter, garderober, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to 11er gressbaner, én 7er kunstgressbane og BMX-bane. Et større aktivitetsanlegg med bl.a. sandvolleyballbane, skatepark, lekeborg, hinderløype, ballbinge og gapahuk. Aktivitetsanlegget er tilpasset alle aldre - barn som eldre!

For den som liker friluftsliv og turer i skog og mark så har kommunen generelt mye å by på. Her er det lett tilgang til store skogområder og mange vann. Det er gode muligheter for turer både til fots, på sykkel og med ski på beina. Fra Høland Stadion kan du gå på ski opp til trivelige Langfoss.

Eiendommen har kort gangavstand til Løken barneskole og buss. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Løken som ligger ca. 280 meter fra boligen. Ved å benytte bil fra Løken tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 23 min til Aursmoen, 27 min til Fetsund, 33 min til Lillestrøm og 53 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består av både landbrukseiendommer, eneboliger, leiligheter og forretningsbygg.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig opprinnelig oppført rundt 1930, men ble ombygget og tilbygget i 2012. Grunnen består av leirholdige masser. Bygningen har en støpt grunnmur og ringmur, mens tilbygget bad/vaskerom har fundament av betongstein. Innvendig er det en støpt plate. Dreneringen rundt boligen er av ukjent type og fra et ukjent årstall. Veggkonstruksjonen er av mur, som utvendig er utlektet og kledd med stående bordkledning. Veggene er innvendig isolert med ukjent tykkelse.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et kaldtloft. Kaltloft ikke innsisert av takstingeniør, da det ikke er tilgang til loft. Taktekingen er utført med takstein-formede stål- eller aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er av sort stål.

Etasjeskillet mot grunnen er et betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er en tett, malt dør, og det er en malt balkongdør i tre med glassfelt.

Det er en overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue/kjøkken. Den er fundamentert på et støpt fundament, med bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Det er også en trapp ned til plenen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Overflater:

Beskrivelse: Rom/overflatebehandling: Gulv: Laminat. Vegger: Slette malte plater. Himlinger: Slette malte plater. Alle overflater med til dels stor bruksslitasje. Skader i overflater og noe svelling i laminatgulv ved kjøkken.

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er svelleskader i gulv ved kjøkken, ved kjøleskap. Riper, skader i overflater på vegger, dører og vinduskarmer.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Røyk/brannvarslerer montert. Tilkoblet felles brannvarslingssystem for hele sameiet/nabo bygning. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2012. Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat. En røykvarsler er fjernet, ukjent årsak.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er motfall på gulv. Laveste punkt i rommet er under vindu, lengst fra sluk.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er motfall på gulv. Laveste punkt i rommet er under vindu, lengst

vekk fra sluk. Ukjent årsak. Det er noe sprekker/riss i fuger i gulv ved dør og slitte/misfargede fuger i hele gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Sort stål takrenner og nedløp.

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann er ført direkte ut på grunn ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

Beskrivelse: Veggene har murkonstruksjon. Vegger er utvendig lektet ut og kledd med stående bordkledning. Vegger er innvendig isolert, ukjent tykkelse.

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er råteskader i kledning mot øst og syd. Forårsaket av at panel står ned i grunn. Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledning, ukjent årsak.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør, da det ikke er tilgang til loft.

Avvik: Det er ikke tilgang til kaltloft i boligen.

- Utvendig > Dører:

Beskrivelse: Bygningen har tett malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt.

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør med slitasje, skader på innvendig og utvendige overflater, samt dårlig pakning på dør. Ukjent årsak til skader på balkongdør. Normal bruksslitasje på hovedytterdør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Beskrivelse: Balkong/terrasse overbygget med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpt fundament. Antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp ned til plen.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassegulv med vær- og bruks-slitasje

- Innvendig > Radon:

Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Med hensyn til alder på bygning er det usikkert om det er etablert radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen ved renovering ble radonsikret.

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Med hensyn til alder på bygning er det usikkert om det er etablert radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen ved renovering ble radonsikret.

- Innvendig > Innvendige dører:

Beskrivelse: Innvendig har boligen 3-speil hvit-malte fyllingsdører.

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Alle dører med slitasje/skader, antatt forårsaket av katter. Noen dører tar i karm, går tregt å lukke.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i bad/vaskerom. Samlestokker plassert på vegg bak varmtvannsbereder.

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Da det er motfall på badegulv vil ikke vann kunne renne sikkert til sluk.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Beskrivelse: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons-aggregat plassert i hette over kjøkkenventilator.

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ventilasjonsanlegg med begrenset funksjonalitet. Det er synlig ansamling av støv og skitt ved ventiler i boligen. Styringspanel for ventilasjonsanlegg viser behov for filter skift.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Beskrivelse: Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Beskrivelse: Ukjent årstall og ukjent type drenering rundt boligen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av drens-system.

Avvik: Da det er ukjent årstall og ukjent type drenering rundt boligen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av drens-system.

- Tomteforhold > Terrengforhold:

Beskrivelse: Svakt skrånende terreng rundt boligen.

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ved parkeringsplass mot øst. Flatt terreng og terreng går helt opp på panel på vegger.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Beskrivelse: Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Bemerket at innfelt belysning ikke fungerte ved befaring av boligen.

Avvik: Innfelt belysning i himling er ute av funksjon. Det er bruksslitasje på overflater vegger og himling.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kunne ikke påvises mansjetter for tetting rundt rørgjennomføringer i gulv og vegger. Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, da dette er plassert under dusjkabinett. Der det er mulig å se sluk/klemring kunne det ikke konstateres klemt mansjett i sluket.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse: Rommet har innredning i heltre med 1-speil fronter og heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap med stor slitasje og skader i overflater. En defekt dør på dusjkabinett.

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Servantskap med stor slitasje og skader i overflater. En defekt dør på dusjkabinett. Bruks-slitasje, bruker feil.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Beskrivelse: Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det er begrenset avtrekk via ventilasjonsanlegg. Det er mye støv og skitt i ventil som begrenser avtrekk.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Kjøkken med bruks-slitasje og skader på overflater. Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er svelleskader i fronter ved oppvaskkum. Noe slitasje og skader på flere fronter. Svelleskader i sokkel og gulv under kjøøl/fryseskap etter lekkasje fra kjøøl/fryseskap. Det ble opplyst fra leietaker at kjøleskap er defekt.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Beskrivelse: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avvik: Kjøkkenventilator med begrenset kapasitet grunnet delvis tett fett-filter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Våtrom er tilbygg til opprinnelig bygning. Det er murvegg mot vindfang og yttervegger i øvrige vegger.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Kort fortalt:

- Frittliggende enebolig med alt på en flate.
- Kjøkken i åpen løsning til stue.
- Alle hvitevarer i kjøkken er integrert.
- Spiseplass på kjøkkenet.
- Lys stue med utgang til terrasse.
- Bad med flislagte overflater.
- To soverom.
- Parkering på felles gårdsplass.
- Overbygget terrasse på ca. 11 kvm.
- Fellestomt med solrik hage.
- Bod i kjeller i nabobygget.
- Fin beliggenhet på Løken, med kort vei til de fleste servicetilbud.

Standard

Kjøkken:

Pen kjøkkeninnredning med hvite, folierte skrog og 1-speil malte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt dobbel kum i stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap er integrert i innredningen og medfølger i handelen.

Bad:

Lys, flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og er utstyrt med plastsluk og smøremembran.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Slette malte plater og fliser.

Himling: Slette malte plater.

Overflatene har til dels stor bruksslitasje, med skader i overflater og noe svelling i laminatgulv ved kjøkken.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokker er plassert på vegg bak varmtvannsbereder.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i hette over kjøkkenventilator.

- Varmtvannstank: Oppvarming av tappevann skjer med en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er mulighet for parkering på felles gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Diverse

Eneboligen er del av et lite sameie bestående av 6 boligseksjoner. Sameiet driftes internt mellom de 6 seksjonene og for tiden er det ikke styreleder i sameiet. Sameiene betaler felleskostnader for felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal. Eierne av

boligseksjonene kan sammen bli enig om ytterligere betaling av evt. kostnader for felles utvendig vedlikehold etter behov/ønske. For øvrig står hver seksjon ansvarlig for kostander tilknyttet egen seksjon.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på baderom.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Norgespris

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 882

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl: Avløp, eiendomsskatt, renovasjon og vann.
Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til eier.

Eiendomsskatt

Kr 960

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 462 885

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 851 538

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømforbruk, innboforsikring, felleskostnader, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

11/100

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og felles strøm(utvendig lys i sameiet, lys kjeller, varme kjeller).

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 423

Sameiet

Eneboligen er del av et lite sameie bestående av 6 boligseksjoner.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 25, seksjonsnummer 6 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/32/25/6:

19.11.1932 - Dokumentnr: 900084 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:32 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2012 - Dokumentnr: 333699 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 11/100

Heftelsene omhandler eldre bestemmelser om vannledning over tomten og seksjoneringsbegjæringen fra 2012 på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest om ombygg næringsbygg til bolig. datert 21.09.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.2012.

Vei, vann og avløp

Boligen ligger til kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål. Sameiets eiendom blir påvirket av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for "Gang- og sykkelvei fra Løken til Hjellebøl."

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplan 2018-2028.

Innenfor kommuneplan foreligger det hensynssoner for ras og skredfare. Videre ligger eiendommen innenfor område i gul og rød støysone.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. 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 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Oberst Kruses vei 2 D, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 32, bnr. 25, snr. 6

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25079

Referansenummer: UI1517

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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 forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstingenør, da det ikke er tilgang til loft. Taktekkingen er av takstein- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. formet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort stål takrenner og nedløp.

Veggene har murkonstruksjon. Vegger er utvendig lektet ut og kledd med stående bordkledning. Vegger er innvendig isolert, ukjent tykkelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har tett malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt.

Balkong/terrasse overbygget med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpt fundament. Antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp ned til plen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat.
Vegger: Slette malte plater.
Himlinger: Slette malte plater.

Alle overflater med til dels stor bruksslitasje. Skader i overflater og noe svelling i laminatgulv ved kjøkken.

Bygningen har betongdekke på grunn. Det ble målt høydeforskjell gjennom stort soverom på ca. 13mm over avstand på ca. 3m.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Med hensyn til alder på bygning er det usikkert om det er etablert radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen ved renovering ble radonsikret.

Innvendig har boligen 3-speil hvit-malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Bemerkes at innfelt belysning ikke fungerte ved befarings av boligen. Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er motfall på gulv. Laveste punkt i rommet er under vindu, lengst fra sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning i heltre med 1-speil fronter og heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Servantskap med stor slitasje og skader i overflater. En defekt dør på dusjkabinett.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

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

Våtrom er tilbygd til opprinnelig bygning. Det er murvegg mot vindfang og yttervegger i øvrige vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kjøkken med bruks-slitasje og skader på overflater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Begrenset avtrekk fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i bad/vaskerom. Samlestokker plassert på vegg bak varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons-aggregat plassert i hette over kjøkkenventilator.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Skjult el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang.

Det bemerkes at ledning til speilskap på bad/vaskerom ikke er tilkoblet. Ender på ledninger er her enkelt isolert med tape.

Røyk/brannvarslere montert. Tilkoblet felles brannvarslingssystem for hele sameiet/nabo bygning.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2012.

Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Ukjent årstall og ukjent type drenering rundt boligen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av drene-system.

Bygningen har støpt grunnmur/ringmur og tilbygget bad/vaskerom med betongstein.

Støpt plate innvendig.

Svakt skrånende terreng rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

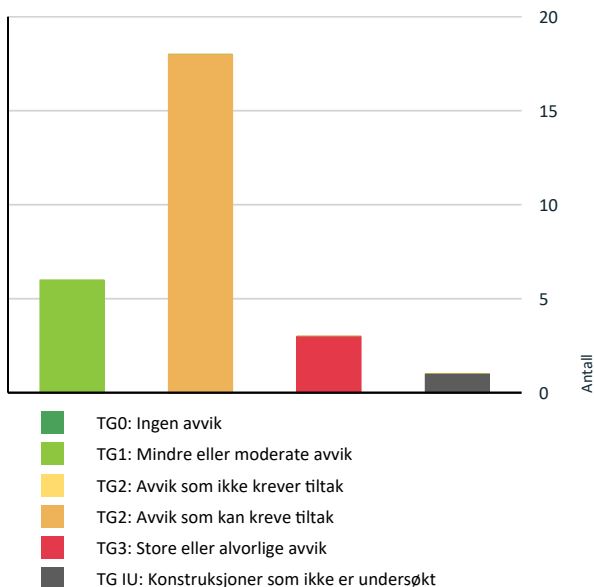
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

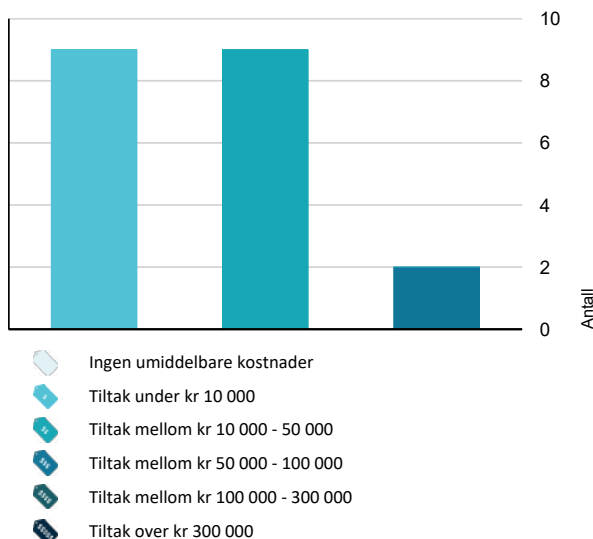
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygning opprinnelig oppført i ca. 1930. Ombygget, tilbygget med standard fra 2012.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. formet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ført direkte ut på grunn ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør lages system for bortledning av vann fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Vegger er utvendig lektet ut og kledd med stående bordkledning. Vegger er innvendig isolert, ukjent tykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er råteskader i kledning mot øst og syd. Forårsaket av at panel står ned i grunn.

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledning, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning må skiftes ut. Det må monteres musesperre i nedre kant av kledning.

Uten musesperre er det økt fare for at mus kan komme seg inn i boligen og forårsake skade på innvendige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør, da det ikke er tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til kaltloft i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilgang til kaltloft, for og kunne inspisere kaltloft. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er for ytterligere undersøkelser og etablering av adkomst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør med slitasje, skader på innvendig og utvendige overflater, samt dårlig pakning på dør. Ukjent årsak til skader på balkongdør. Normal bruksslitasje på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

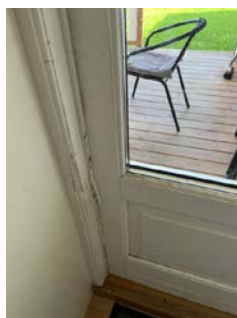
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold og utbedring av balkongdør. Ved dårlig pakning kan det oppstå kaldtrekk i dør og økte oppvarmingskostnader. Utvendig skade på dør bør utbedres da det er økt fare for videre utvikling, svelleskade i døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i dør.



Skade og dårlig pakning på dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse overbygget med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpt fundament. Antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp ned til plen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasegulv med vær- og bruks-slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrassegulv.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat.

Vegger: Slette malte plater.

Himlinger: Slette malte plater.

Alle overflater med til dels stor bruksslitasje. Skader i overflater og noe svelling i laminatgulv ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er svelleskader i gulv ved kjøkken, ved kjøleskap. Riper, skader i overflater på vegger, dører og vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utskifting av noe overflater, gulv og overflatebehandling i hele leilighet/bolig.

Kostnadsestimat er noe usikkert da kostnad vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader på vegger



Skade på vegg og dør/listverk

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har betongdekke på grunn.

Det ble målt høydeforskjell gjennom stort soverom på ca. 13mm over avstand på ca. 3m.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Med hensyn til alder på bygning er det usikkert om det er etablert radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen ved renovering ble radonsikret.

Vurdering av avvik:

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

Med hensyn til alder på bygning er det usikkert om det er etablert radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen ved renovering ble radonsikret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil hvit-malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Alle dører med slitasje/skader, antatt forårsaket av katter.

Noen dører tar i karm, går tregt å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør påregnes utbedring, sparkling og maling av dører/dørkarmen og listverk.

Dører bør justeres for å gå riktig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Bemerket at innfelt belysning ikke fungerte ved befaring av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innfelt belysning i himling er ute av funksjon.

Det er bruksslitasje på overflater vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av innfelt belysning og overflatebehandling av tak. Det bør påregnes rens av vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er motfall på gulv. Laveste punkt i rommet er under vindu, lengst fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er motfall på gulv. Laveste punkt i rommet er under vindu, lengst vekk fra sluk. Ukjent årsak.

Det er noe sprekker/riss i fuger i gulv ved dør og slitte/misfargede fuger i hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må påregnes utbedring av fallforhold i våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spekk/riss i fuge ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det kunne ikke påvises mansjetter for tetting rundt rørgjennomføringer i gulv og vegger.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, da dette er plassert under dusjkabinett.

Der det er mulig å se sluk/klemring kunne det ikke konstateres klemt mansjett i sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av sluk og rørgjennomføringer. Ved eventuelt påvist skade må det utføres tiltak. Kostnadsestimat er usikkert da dette vil være avhengig av eventuelle feil/mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke synlig mansjett i sluk

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning i heltre med 1-speil fronter og heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap med stor slitasje og skader i overflater. En defekt dør på dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Servantskap med stor slitasje og skader i overflater. En defekt dør på dusjkabinett. Bruks-slitasje, bruker feil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring/utskifting av servantskap. Dusjkabinett må repareres. Uten dør på kabinett vil vann fra dusjing renne ut på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på innredning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det er begrenset avtrekk via ventilasjonsanlegg. Det er mye støv og skitt i ventil som begrenser avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det må påregnes rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom er tilbygg til opprinnelig bygning. Det er murvegg mot vindfang og yttervegger i øvrige vegger.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Kjøkken med bruks-slitasje og skader på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er svelleskader i fronter ved oppvaskkum. Noe slitasje og skader på flere fronter.

Svelleskader i sokkel og gulv under kjøøl/fryseskap etter lekkasje fra kjøøl/fryseskap.

Det ble opplyst fra leietaker at kjøleskap er defekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes utbedring, evt noe utskifting av kjøkken.
Kjøl/fryeskap må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskade i sokkel og gulv ved kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator med begrenset kapasitet grunnet delvis tett fett-filter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes rens av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i bad/vaskerom. Samlestokker plassert på vegg bak varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Da det er motfall på badegulv vil ikke vann kunne renne sikkert til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres vannstoppsystem for sikker avstengning/lekkasjesikring på røranlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons-aggregat plassert i hette over kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsanlegg med begrenset funksjonalitet. Det er synlig ansamling av støv og skitt ved ventiler i boligen.

Styringspanel for ventilasjonsanlegg viser behov for filter skift.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det anbefales gjennomgang, rengjøring av kanaler og ventilasjonsaggregat med fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang.

Det bemerkes at ledning til speilskap på bad/vaskerom ikke er tilkoblet. Ender på ledninger er her enkelt isolert med tape.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Ved renovering/bygging av leilighet.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
På hele anlegget. Plassert i sikringsskap
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

Branntekniske forhold

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

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

Røyk/brannvarslerer montert. Tilkoblet felles brannvarslingssystem for hele sameiet/nabo bygning.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2012.

Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Ukjent årstall og ukjent type drenering rundt boligen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av drengs-system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da det er ukjent årstall og ukjent type drenering rundt boligen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av drengs-system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig drenering/avledning av vann ved grunnmur vil det være økt risiko for vann/fukt mot grunnmur/fundamentering. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur/ringmur og tilbygget bad/vaskerom med betongstein.
Støpt plate innvendig.

! TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved parkeringsplass mot øst. Flatt terreng og terreng går helt opp på panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om det er mulig med endring av terreng ved parkeringsplass. Det tas spesifikt forbeholdt om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

Enebolig: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hagaveien 1 ,1960 LØKEN 91 m ² 1970 3 sov	10-01-2023	2 800 000	2 800 000		2 800 000	30 769
2 Ulveveien 13 ,1960 LØKEN 101 m ² 1972 3 sov	06-09-2022	2 790 000	2 700 000		2 700 000	26 733
3 Hagaveien 4 ,1960 LØKEN 93 m ² 1967 3 sov	26-03-2023	2 290 000	2 350 000		2 350 000	25 269

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 076
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	5 000
Forsikring (innbo)	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

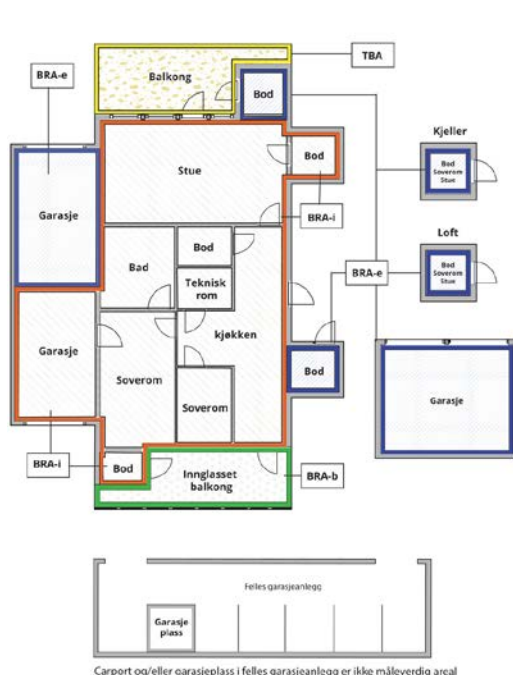
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	51			51	11
SUM	51				11
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

I tillegg så disponeres det bod i fellesarealer i nabobygning på ca. 4,5-5m². Info iht. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Torill Haug	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	25		6	1345 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Oberst Kruses vei 2 D

Hjemmelshaver

Andersen Ove

Kommentar

Felles eiet tomt i sameiet.

Eierandel

11 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Oberst Kruses vei 2D i Løken sentrum i Aurskog Høland kommune.
Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Ca. 1km fra skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 14 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken.
Det er Ca. 35 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt på ca.1345m². iht. eiendomsverdi.no

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og parkering.
Noe plen og grøntarealer rundt bygninger.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter beløper seg til ca. 423,- pr.mnd. Dette dekker felles bygningsforsikring. Kommunale avgifter og strøm dekkes av den enkelte seksjon.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eier ikke har bebodd bolig/leilighet på flere år, foreligger det ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier/leietaker	03.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
3D planskisse	04.09.2025	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest.	09.09.2025	For begge bygninger. Datert 21.09.2012	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.09.2025	Plantegning av boligen/leilighet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UI1517>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250156	
Selger 1 navn	
Ove Andersen	
Gateadresse	
Oberst Kruses vei 2D	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1107250156

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Andersen	d808215b74c8f04af04ad 60aaa50490993c43ef2	09.10.2025 13:24:19 UTC	Signer authenticated by One time code

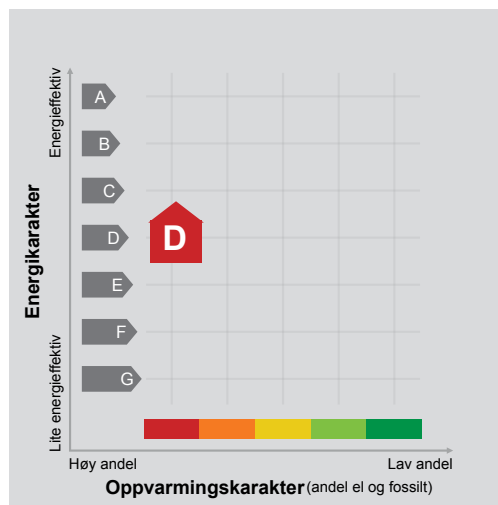
Document reference: 1107250156

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

ENERGIATTEST



Adresse	Oberst Kruses vei 2D
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150056888
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178614
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Oberst Kruses vei 2D - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Løken Linje 479, 480, 485	4 min 0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	11 min 10.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min 13.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 14.2 km

Ladepunkt for el-bil

Løken Skole	6 min
Løken bhg.	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

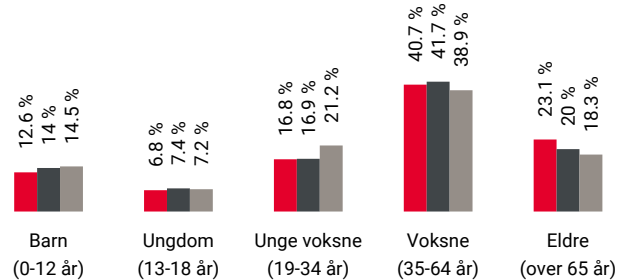
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 435	696
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.8 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 4.3 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min 5.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	3 min 0.3 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

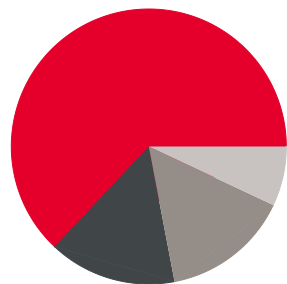
⚽ Løken skole 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

⚽ Høland idrettsanlegg 8 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.7 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 16 min 🚗

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 16 min 🚗

Boligmasse



■ 63% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 15% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

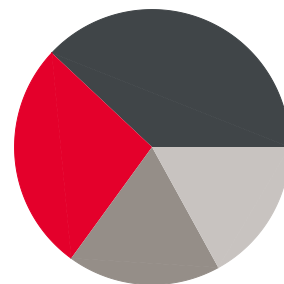
3 min 🚶



Løken apotek

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



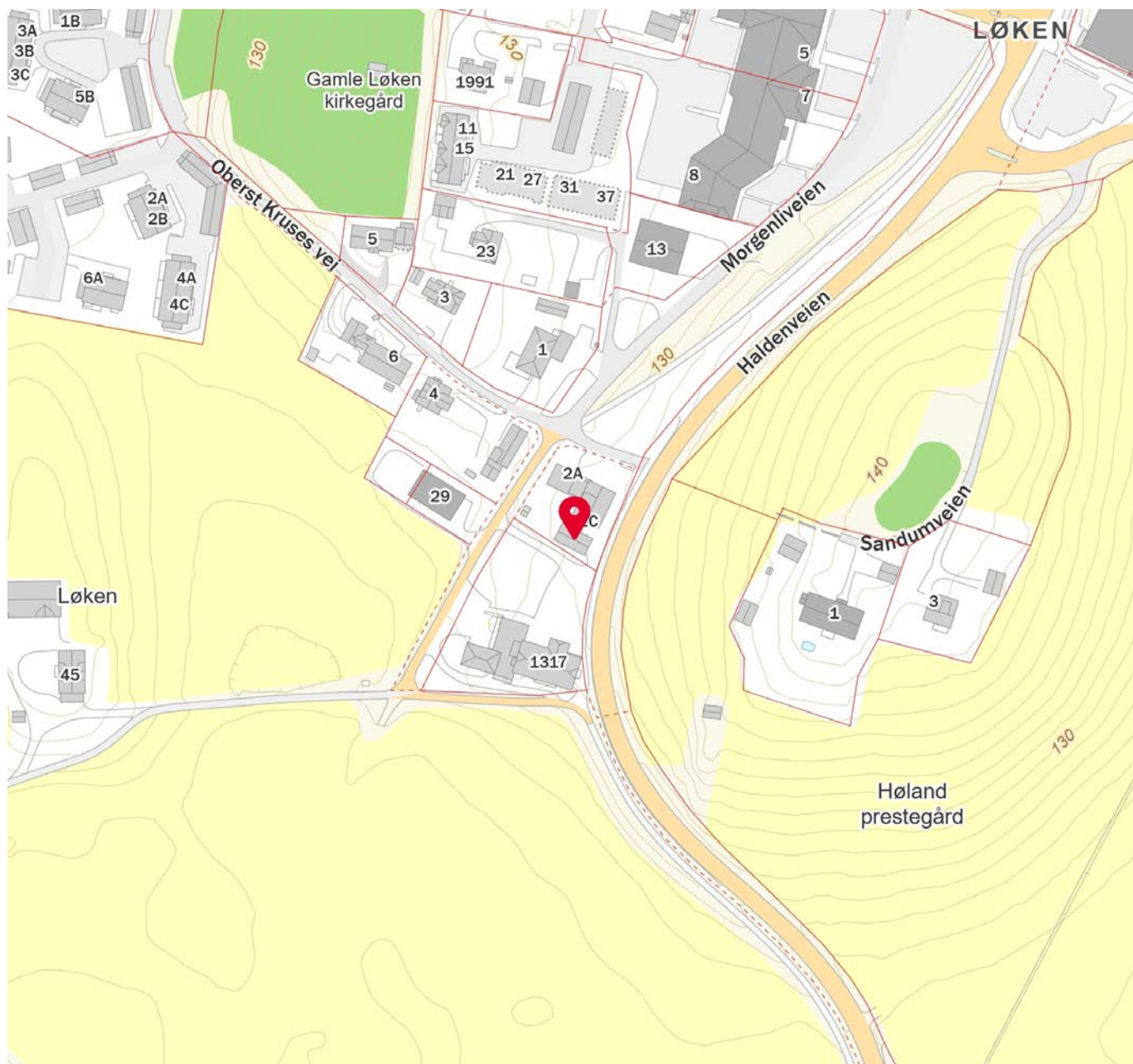
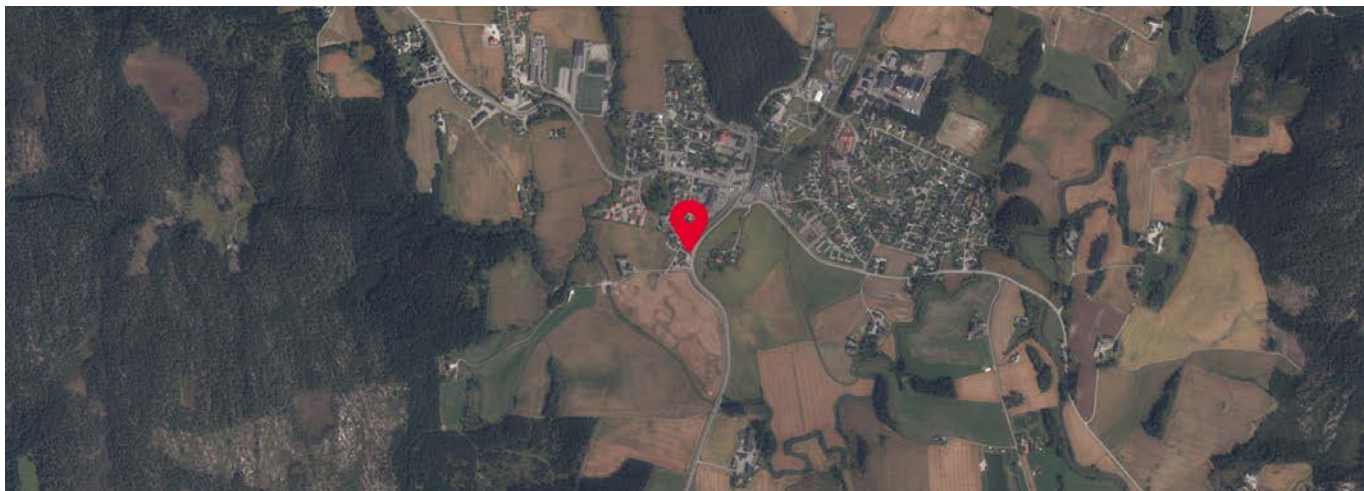
0%

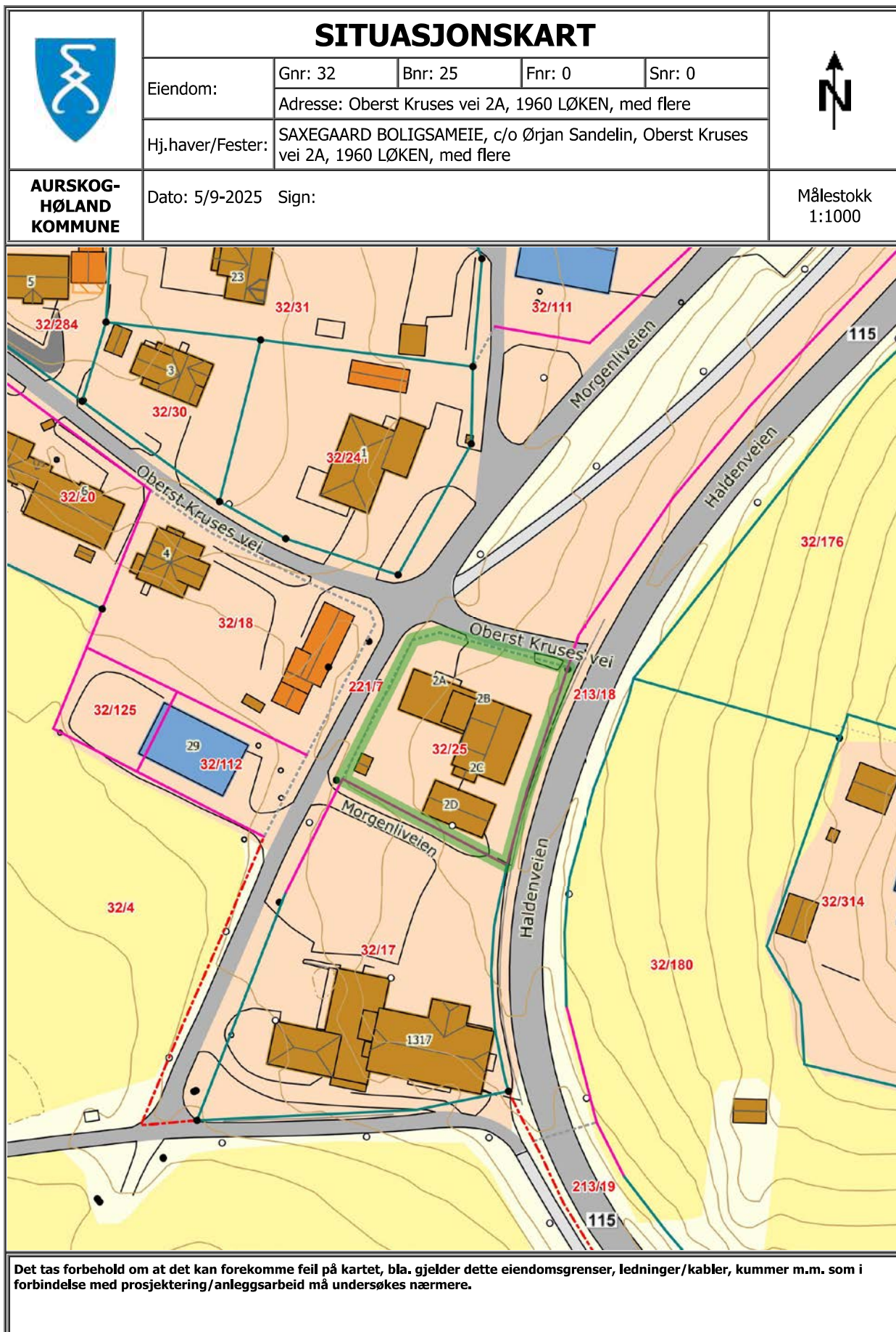
46%

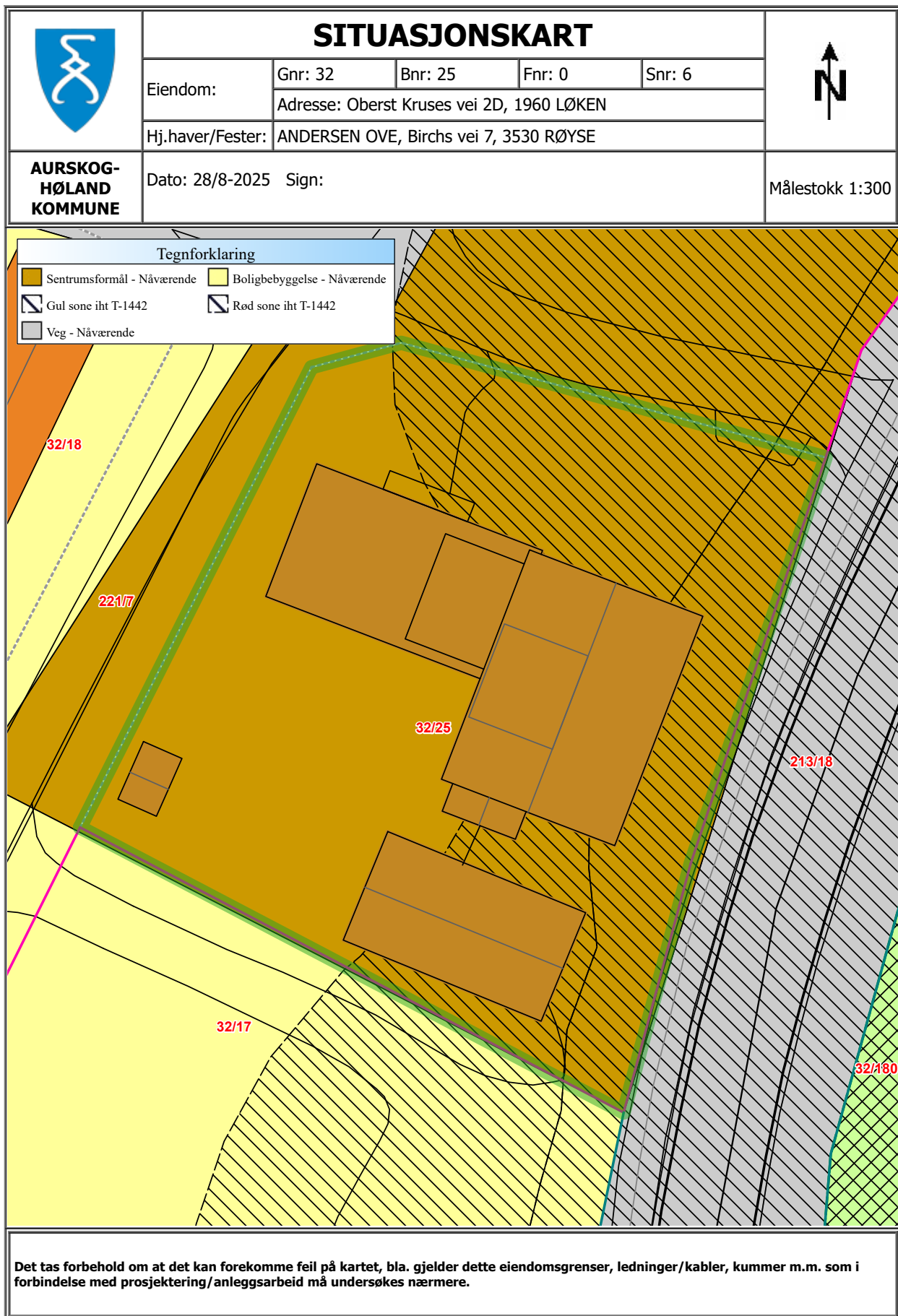
■ Løken
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

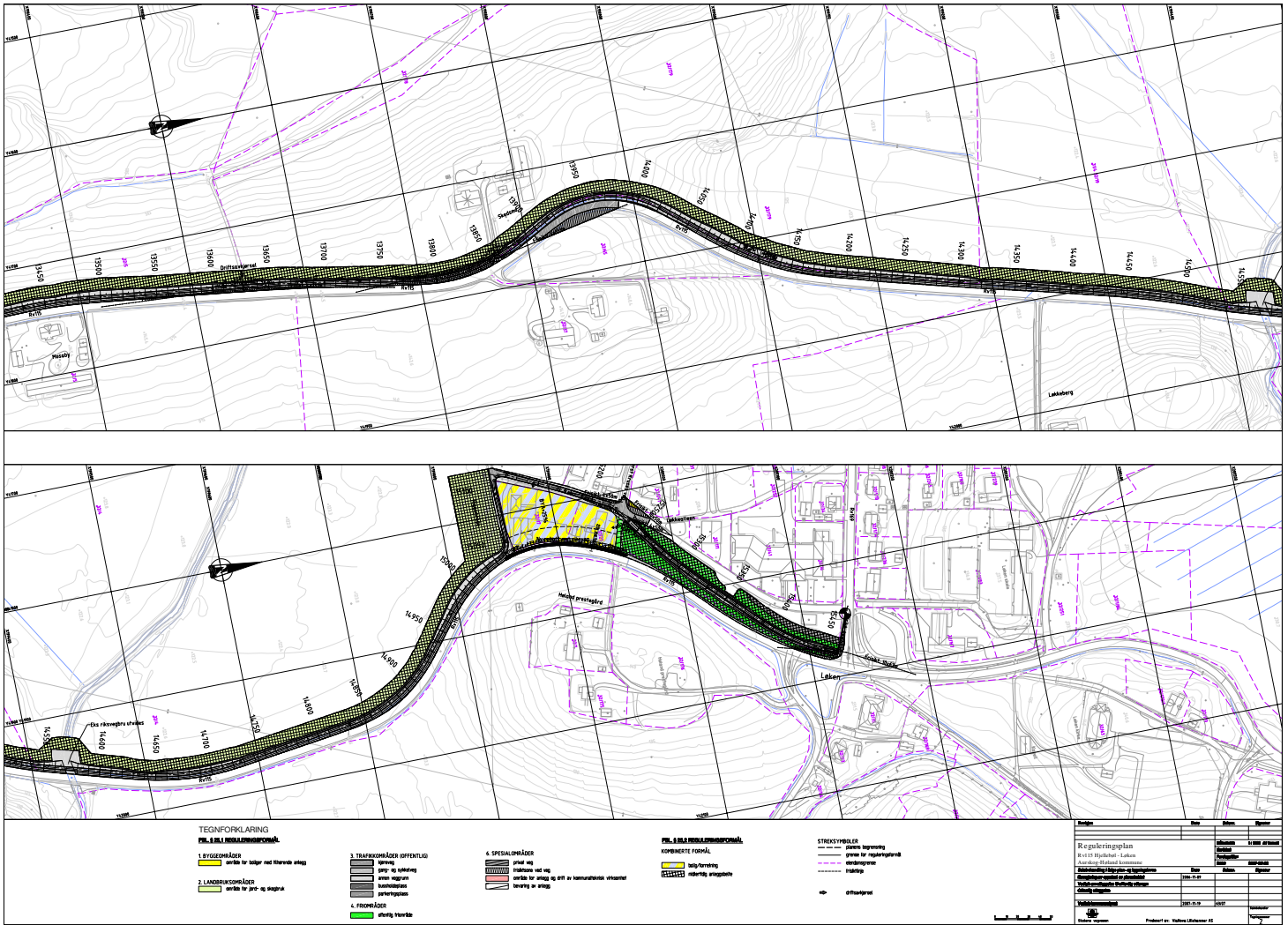
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%







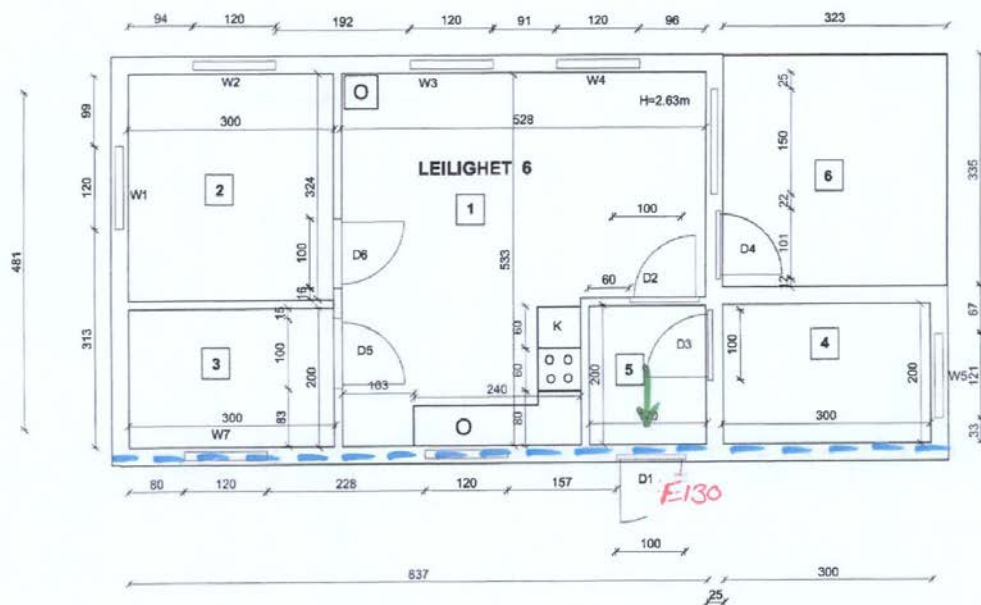


Bygg B

LEILIGHET 6

1	STUE+KJØKKEN	24.31m ²
2	SOVERUM	9.80m ²
3	SOVERUM	6.00m ²
4	BAD	6.00m ²
5	HALL	3.40m ²
		<u>49.31m²</u>
6	TERRASSE	10.82m ²

1:50





Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur
Forvaltning

den romslige kommunen

Byggtjenesten Jørgensen
Haugrim

1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: BO-11/1686-9

Arkivnr.: GA 32/25

Deres ref.:

Dato: 21.09.2012

FERDIGATTEST

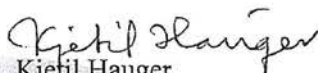
Tillatelse til tiltak er gitt 08.07.2011, saksnr 638/11.

Gjelder: Ombygg næringsbygg til bolig.
Gnr/Bnr.: 32/25
Byggested: Oberst Kruses vei 2, 1960 Løken.
Tiltakshaver: TP Simonsen AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 20.09.2012. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen


Kjetil Hauger
virksomhetsleder forvaltning


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:
TP Simonsen AS, Haugerud, 1970 HEMNES

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon 63 85 25 00
Telefax 63 85 25 12

E-post
postmottak@ahk.no

Foretaksnr
00948164256

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Oberst Kruses vei 2 D
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre