

aktiv.



Smieveien 7, 1960 LØKEN

**Pen enebolig med dobbelgarasje.
Solrik tomt i familievennlige
omgivelser. Kort avstand til det
meste. Oppussingsbehov.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Steffan Bråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 195/225 kvm
Tomtstr.: 1131.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1107250056

Ditt nye hjem!

I rolige, familievennlige omgivelser på Løken selger vi nå en hyggelig enebolig fra 1979. Beliggenheten er perfekt for aktive familier, med kort gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og nærsenter. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Boligen ligger fint plassert på en solrik og flat tomt, og det tilhører dobbelgarasje. Fra stuen i boligen er det utgang til en romslig veranda med trapp ned til hagen.

Boligen er trivelig innredet, men har behov for en del oppussing. I første etasje er det entré, wc, bad, stue, kjøkken og tre soverom. Kjelleren har flere innredede rom, samt bad, bod og vaskerom. Det er varmepumpe og ildsted i begge etasjene.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	18
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



VELKOMMEN TIL VISNING!

Kort fortalt

- Hyggelig enebolig fra 1979
- Familievennlig, rolig område
- Solrik tomt på over ett mål
- Parkering i garasje og på tomt
- Gangavstand til Løken senter
- Og til barneskole og barnehage
- Høland idrettsanlegg i nærheten
- Solrik veranda med trapp til hage

- Overbygd inngangsparti, kodelås
- Boligen har to innredede etasjer
- Fremstår med oppussingsbehov
- Kjøkken med plass til kjøkkenbord
- Innbydende stue med peis
- Varmepumpe i begge etasjer
- Tre soverom
- To bad, wc-rom og eget vaskerom

Planløsning

1. etasje: Entré, wc-rom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Kjelleretasje: Trapperom, tre innredede rom, bod, vaskerom og bad.

Følgende medfølger ikke i salget: Kjøleskap, nye vaskemaskiner og tørketromler. Følgende medfølger i salget: To gamle vaskemaskiner, fryser og to sofaer i kjeller.

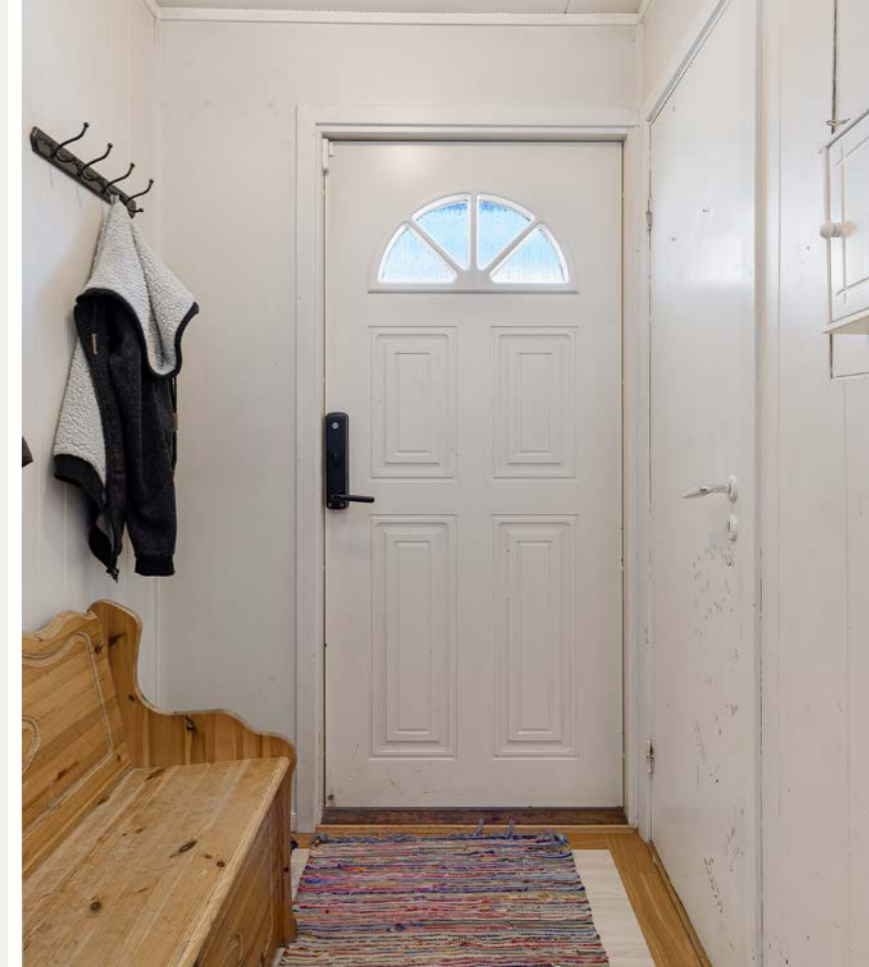
Vedr. flyttevask: Boligen vil kun ha vanlig vask og ikke ordinær flyttevask ved overtakelse av ny eier.



Boligen har et trivelig, overbygd inngangsparti og en lun entré.

Entreen har plass til knaggrekke, kommode, skoskap eller lignende. Det er direkte tilgang til wc-rom.

Innenfor entreen er det en romslig gang i samme stil, og her er det også plass til kommoder, hyller eller lignende.





Boligen har et trivelig kjøkken i eget rom, med praktisk kjøkkeninnredning og plass til kjøkkenbord. Innredningen er av heltre med lysmalte, profilerte fronter og laminert benkeplate. Over deler av benken er det to vinduer, og det er også lys under overskapene. Ellers er det fliser på veggen mellom benk og overskap, og det er ventilator over kokesonen. Kjøkkenet har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/frysenskap.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater og utgang til uteplass. Midt i rommet er det montert en stemningsfull peis med innsats. I tillegg er det montert varmepumpe av typen luft-til-luft.

Stuen har to soner, noe som gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra spisestuedelen er det åpning inn mot kjøkkenet.



Boligen har tre fine soverom i første etasje. Alle rommene har parkettgulv og lysmalte overflater, og det ene rommet har takvifte og plassbygde skap.

Ellers har boligen godt med plass for lagring i innvendige kjellerrom og boder.



Badet i første etasje har belegg på gulvet, våtromsplater på veggene, dusjkabinett og et stort vindu. Innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap, skuffer og matchende veggskap. Over servanten er det montert speil med belysning.

WC-rommet ligger praktisk plassert i tilknytning til entreen.

Våtrommene har behov for oppgradering.



Vaskerommet har fliser på gulvet, malte vegger, arbeidsbenk, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Badet i kjelleretasjen har fliser på gulvet, våtromstapet på veggene og gulvvarme. Innredningen består av benkeplate med servant, underskap og matchende overskap. Rommet har også badekar og gulvmontert toalett.



Boligen har tre innrede rom i kjelleren som av selger er benyttet til kjellerstue og soverom. Rommene er benevnt som boder på byggetegninger og er derfor ikke godkjent brukt som stue og soverom.

To av rommene har ikke tilfredsstillende lysinnslipp.

Det ene rommet har fliser på gulvet, lysmalte panelvegger og egen varmpumpe. Det er også trapp opp til første etasje.

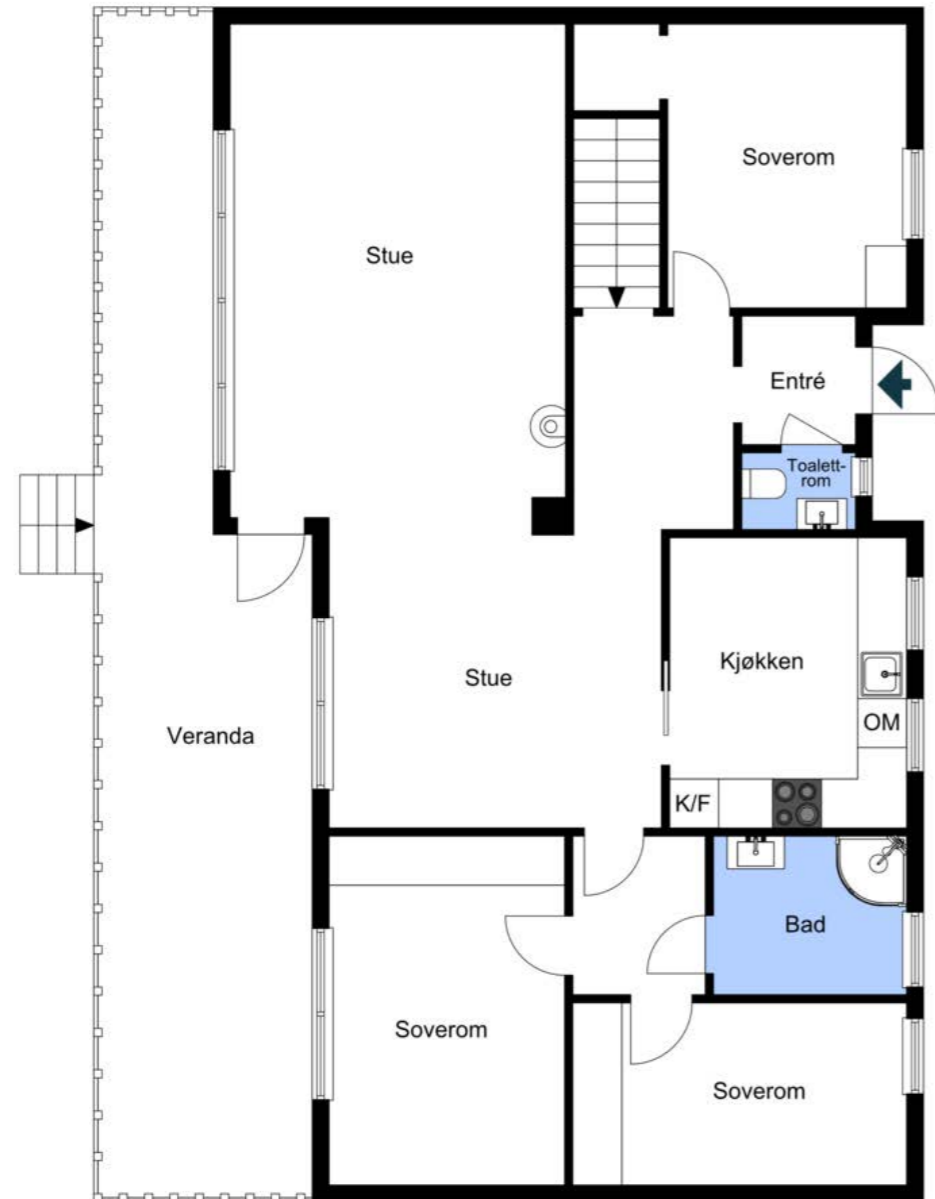
De to andre rommene har fliser på gulvet og lysmalte vegger, og det største rommet har i tillegg egen peisovn.



Plantegning

1. etasje

1 etasje

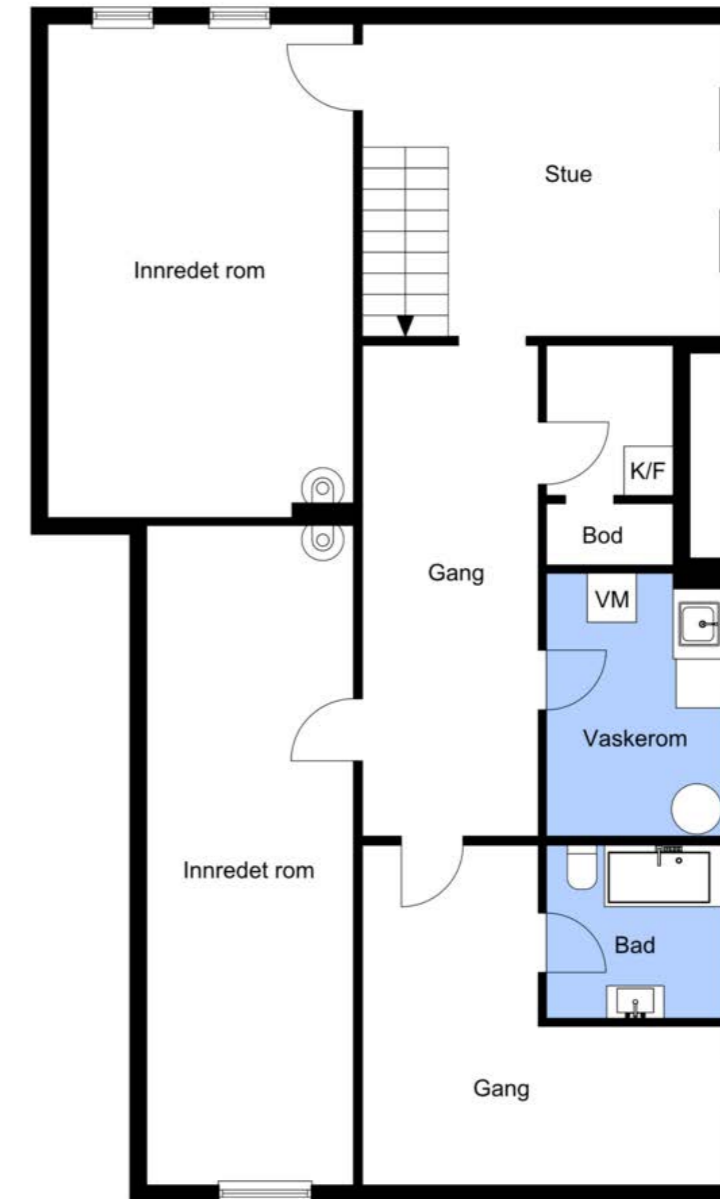


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Kjeller

Underetasje




Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

ETASJEN HAR INGEN GODKJENTE OPPHOLDSROM. ALLE ROM ER BYGGEMELDT SOM DIVERSE BODER.



Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og en romslig hage. Hagen er delvis inngjerdet og har plen, prydbusker, trær og diverse annen beplantning. Fra stuen i boligen er det utgang til en sydvendt veranda. Deler av verandaen er overbygd, og det er god plass til utemøbler, grill med mer. To store markiser som skjerner fint når solen er på sitt sterkeste. Det er rekkverk rundt hele verandaen, med port og trapp til hagen.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 225 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² Tre innredede rom, gang, bod,

vaskerom, bad.

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, gang, soverom, toalettrom, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom 2, soverom 3.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1131.6 m². Eiendommen ble skylddelt i 1977 jf. matrikkelrapport. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til på et etablert boligfelt på Løken i Aurskog-Høland kommune, i et rolig og barnevennlig område. Løken har det meste av det

man trenger lett tilgjengelig i hverdagen; matbutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og busstilbud. Det er store skogsområder i nærheten og flere vann.

Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern på Bjørkelangen. Høland Idrettsanlegg ligger ca. 1,5 km fra boligen. Her finnes flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Tilgjengelig er også to naturgress- og én kunstgressbane, samt lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. I tilknytning til skolen er det svømmehall.

I kommunen er det et rikt kultur og rekreasjonstilbud. Aurskog Golfpark med flott golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken på Bjørkelangen åpen. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun, eller KulturAreana på Bjørkelangen, med blant annet kino og kulturskole anbefales. Bjørkelangen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000, som begge nås til fots. Førstnevnte ligger på Løken senter, som også har apotek, bank og kafe. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark en rekke kjedebutikker. Det tar under 40 min å kjøre til Strømmen Storsenter og Lillestrøm, og ca. 50 minutter til Töcksfors shoppingcenter i Sverige.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss, og nærmeste bussholdeplass ligger ca. 130 meter unna. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min

Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen. Ene barnehagen ligger ca. 5 min gange fra boligen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan oppført i 1979. Boligen bærer preg av vedlikeholdsetterslep, spesielt våtrommene og overflater i 1. et. Boligen må anses som et oppussingsobjekt.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra

byggeår, som bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår. Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt. Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Utvendige trapper og rekkverk er av treverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.04.2025 av Daniel Østbye for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Alle 3 badene er gamle fra 70 tallet og trenger oppussing og oppgradering badene har fungert greit men dem er jo gamle.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Forrige eier har montert tilbakeslags ventil før så har det kommet opp vann i kjeller men det har ikke kommet opp vann etter ventilen ble montert

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Bytta et vannrør til hageslange utvendig kran og innvendig. Kragtorp vvs.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Når det har hvert skikkelig ekstrem regnvær så har det kommet inn litt vann på kjeller nede det har skjedd et par ganger på 10 år

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Er litt råttan rekkverk planker som må byttes ut og pyntelist på garagen må byttes ut på taket

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Forrige eier bytta tak på huset før min tid. Vet ikke hvem som har utført arbeidet

Tilleggs kommentar:

Boligen er gammel gulv oppe i 2 etasje knirker når du går på det på visse steder er også litt ujevnt vet ikke hvorfor parkett oppe er veldig slitt og moden for utskifting vi har hund så han har hvert uheldig noen ganger og tisset inne er selvfølgelig vasket opp etterpå men kan være noe skader på parkett etter det .Trapp ute kan bevege seg litt i løpet av vinteren når det er frost i bakken over lang tid den hever seg noen cm og går tilbake igjen på våren .Forrige eier har pusset opp nede hvordan det er utført av fagfolk eller ikke vet ikke jeg moren min kjøpte huset i 2017

og jeg som har bodd der, det er eieren før der som har byttet tak på huset og innredet kjeller nede

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stige var ikke satt opp og forsvarlig forankret til inspeksjonen. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det spriker mellom pappshingel. Taktekingen er mosegrodd mot nord.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stige trinn til pipe er også av metall. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Musesikringen er stedvis dårlig bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig

taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra byggeår, som bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Loftet er kun besiktiget fra området ved luken pga. etterisolering og usikker gangbane. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Synlige fuktmerker som følge av kondens i undertaket i område rundt ventilasjonskanaler. Dette er trolig også årsaken til fuktmerke i underliggende baderomshimling

Utvendig > Vinduer

Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kondensering på flere glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig > Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Verandadør med katteluke viser tegn til fukstakder i dørspeil.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Spredt råteskader i rekkverk. Gulvet er fuktbelastet, usikker restlevetid.

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendige trapper og rekkverk er av treverk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trapp ved inngangsparti står direkte på bakken, dette har resultert i at trappen har seget og trappetrinnene heller nedover.

Innvendig > Overflater

1. Etasje: Gulvoverflater av: Parkett, laminat og gulvbelegg. Veggoverflater av: Malt tapet, malte profilerte plater og trepanel. Himlingsoverflater av: Tak-ess plater. Kjeller: Gulvoverflater av: Fliser, det er gulvvarme i ett soverom. Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater og slette malte overflater. Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille av: Trebjelkelag. Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue 1. et. 20 mm. Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue 1. et. 241 cm. Gang kjeller et. 224 cm. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk er av treverk. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dører i 1. etasje har stor slitasje, det er også skader på flere dørblander og karmner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannstanken er fra byggeår!

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader

(tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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? Ja. På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Kursoversikt er uoversiktlig!

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1979. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i

flomutsatt område.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur og en gulvmontert toalett. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning er av heltre og har profilerte malte fronter. Det inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er montert i ett overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fronter og overflater på kjøkkenet har høy slitasje. Det er fuktskade i himlingen rundt taklampen. Vann og avløp under vask er ufagmessig montert.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Redusert effekt ved test.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad, 63% ved 19 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 16% Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er noe over anbefalte verdier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trefuktkvoten i treverket er noe over anbefalte verdier (under 15%) risiko for muggvekst.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Kjellervinduer
Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene har råteskader.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske 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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller

en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja Apparat er eldre en 10 år.

2. Er det skader på røykvarslere? Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys overskap og ett høyskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og skyvedører av glass. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav. Fuktskader i himling og vindu. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Utette rørgjennomføringer i vegg. Tettesjikt på gulv er ikke klemt i sluk. Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vaskerom med enkel standard, flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende skap. I benkeplaten er det en nedfelt vaskekum tilknyttet en to-greps kran. Ventilasjonsventilen er plassert i himling. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv. Arbeidsbenken har fuktskader i bunn. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom, 44% ved 22 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 23%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er langt over grenseverdier for å kunne utelukke skjulte skader. Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Vått i bunnsvill i veggonstruksjon mellom gang og vaskerom. Skjulte skader kan ikke utelukkes

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Badet har flislagt gulv med varme, våtromstapet på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt

speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusj i frittstående badekar, vegghengt to-greps tappearmatur tilkoblet håndusj. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skader på tettesjikt på vegger. Ikke membran på gulv. Skader på servant, sprekker i gulv og veggfliser, og i overgang vegg og gulv. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Vindu i våtsone. Skader i himling. Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjeller: Disponibelt rom benyttes i dag som soverom, Matbod og klesbod er slått sammen og benyttes i dag som soverom. Tørkerom er bygget om til bad. Rom for brensel er i dag gang. Det er usikkert om disse endringene er søkt om til P.B.E. Anbefales ytterligere undersøk. Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning. Soverom i kjeller har ikke tilfredsstillende lysinnslipp.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjen har to porter og dør på en langvegg

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen

besiktiges før et eventuelt bud inngis. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.04.2025 av Daniel Østbye for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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. 2 sofaer i u.etg. medfølger.

Hvitevarer

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

2 eldre vaskemaskiner medfølger, samt fryser i kjeller.

Parkering

Det er oppført dobbelgarasje på eiendommen, og det er også god plass til parkering på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92967484

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Jordfeil søk 06.02.2023: Avsluttet, et avvik. Anleggskontroll 21.02.2008: Avsluttet uten feil.

Følgende er anmerket i tilstandsrapporten: På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Kursoversikt er uoversiktlig. Elanlegget har både skru- og automatsikringer.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 22.02.2022. Det er ikke opplyst dato for siste tilsyn.

Følgende er anmerket i tilstandsrapporten. Brannsløkkingsutstyr er eldre en 10 år.

Ovennevnte gir ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring og varmepumpe (luft-til-luft). Boligen har en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 642 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 902 054 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 608 214 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 117 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:

3226/32/117:

30.11.1977 - Dokumentnr: 8303 - Rettigheter iflg. skjøte. BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V. RETTIGHETSHAVER Tele- og elverket

27.10.1977 - Dokumentnr: 7410 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:32 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 1230663 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:32 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 102464 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:32 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.08.1979 med følgende merknader: Innvendig: Avlufting fra bad og wc ikke ført o/tak. Fohudningspapp mangler på loftsisolasjon. Noe montering av feielister. Kjeller ikke ferdig. Utvendig: Beslag v/utgangsdør fra stue. Terrasse ikke ferdig. Gesimskasse v/terrasse ikke ferdig. Innpudding av kjellervinduer. Finplanering gjenstår.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontrakt grunnlag

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

Etter avtale med selger.

Ved overtagelse vil huset ikke bli flyttevasket, men det vil kun bli foretatt helgevask.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

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

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

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

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (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))

82 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 351 300 (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 82 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon tilsvarende 1,6 av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto, kommunale opplysninger og opplysninger fra el-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.04.2025

Tilstandsrapport

RAMBOLL

Smieveien 7, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 32, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 Rapportdato: 10.04.2025 Oppdragsnr.: 21410-1306 Referansenummer: FF9026

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rambøll Norge

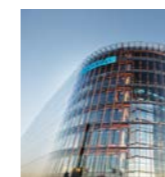
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1979. Boligen bærer preg av vedlikeholdsetterslep, spesielt våtrommene og overflater i 1. et. Boligen må anses som et oppussingsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra byggeår, som bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigertrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår. Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utvendige trapper og rekkverk er av treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Malt tapet, malte profilerte plater og trepanel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Fliser, det er gulvvarme i ett soverom.

Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater og slette malte overflater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Innvendig trapp og rekkverk er av treverk.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 241 cm. Gang kjeller et. 224 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmpumper og vedfyring.

Boligen har to-løps elementpipe, vedovner på soverom i kjeller og kombipeis med innsats i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys overskap og ett høyskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og skyvedører av glass.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad kjeller

Badet har flislagt gulv med varme, våtromstapet på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusj i frittstående badekar, vegghengt to-greps tappearmatur tilkoblet håndusj.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard, flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende skap. I benkeplaten er det en nedfelt vaskekum tilknyttet en to-greps kran. Ventilasjonsventilen er plassert i himling. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med spiseplass. Kjøkkeninnredning er av heltre og har profilerte malte fronter. Det inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er montert i ett overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur og en gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsystemet i boligen er organisert som naturlig

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspipen før de fortsetter over taket. For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Boligen har installert luft til luft varmpumper.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1979.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 131,60 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, trær, prydbusker og div beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller. Disponibelt rom benyttes i dag som soverom, Matbod og klesbod er slått sammen og benyttes i dag som soverom. Tørkerom er bygget om til bad. Rom for brensel er i dag gang. Det er usikkert om disse endringene er søkt om til P.B.E. Anbefales ytterligere undersøk.

Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning.

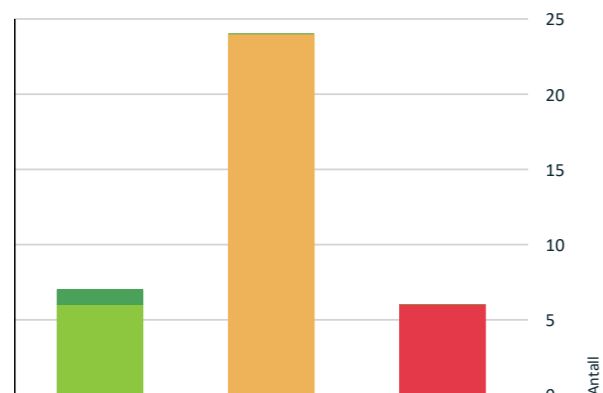
Garasje

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

Garasjen har to porter og dør på en langvegg.

Sammendrag av boligens tilstand

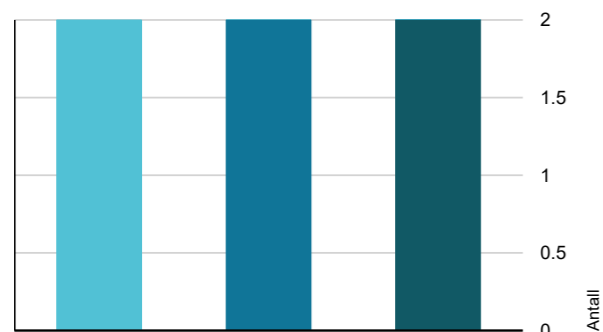
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene har råteskader.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Fuktskader i himling og vindu. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Utette rørgjennomføringer i vegg. Tettesjikt på gulv er ikke klemt i sluk. Rommet kan ikke sies å være vannnett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv. Arbeidsbenken har fuktskader i bunn. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Rommet kan ikke sies å være vannnett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Vått i bunnsvill i veggonstruksjon mellom gang og vaskerom. Skjulte skader kan ikke utelukkes

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Skader på tettesjikt på vegger. Ikke membran på gulv. Skader på servant, sprekker i gulv og veggfliser, og i overgang vegg og gulv. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Vindu i våtsone. Skader i himling. Rommet kan ikke sies å være vannnett.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Det spriker mellom pappshingel. Taktekkningen er mosegrodd mot nord.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Musesikringen er stedvis dårlig bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik: Synlige fuktmerker som følge av kondens i undertaket i område rundt ventilasjonskanaler. Dette er trolig også årsaken til fuktmerke i underliggende baderomshimling.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik: Kondensering på flere glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik: Verandadør med katteluke viser tegn til fukstakder i dørspeil.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Spredt råteskader i rekkverk. Gulvet er fuktbelastet, usikker restlevetid.

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik: Trapp ved inngangsparti står direkte på bakken, dette har resultert i at trappen har seget og trappetrinnene heller nedover.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Sprekker i himling, skader i parkettgulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik: Dører i 1. etasje har stor slitasjegrad, det er også skader på flere dørblader og karmen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannstanken er fra byggeår!

Det er avvik:

Trefuktkvoten i treverket er noe over anbefalte verdier (under 15%) risiko for muggvekst.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskapp med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fronter og overflater på kjøkkenet har høy slitasjegrad.

Det er fuktskade i himlingen rundt taklampen.

Vann og avløp under vask er ufagmessig montert.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Redusert effekt ved test.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Standard som forventet iht. byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, spesielt innvendig.

UTVENDIG

! To 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stige var ikke satt opp og forsvarlig forankret til inspeksjonen.

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

Det spriker mellom pappshingel.
Taktekkingen er mosegrodd mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose bør fjernes.
Det må påregnes lokale utbedringer på takteking.



! To 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Musesikringen er stedvis dårlig bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre musesikring.

Enkelte kledningsbord bør byttes.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra byggeår, som bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun besiktiget fra området ved luken pga. etterisolering og usikker gangbane

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

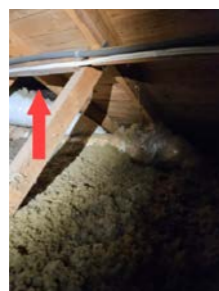
Synlige fuktmerker som følge av kondens i undertaket i område rundt ventilasjonskanaler.

Det er trolig også årsaken til fuktmerke i underliggende baderomshimling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales regelmessig kontroll av loftet og kondensutsatte områder. Tiltak ved behov.



Fuktmerker som følge av kondensproblematikk.

1 TG 3 Kjellervinduer

Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

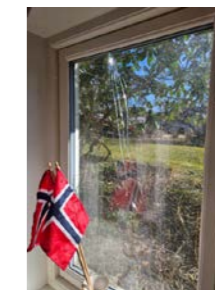
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu



Sprekker i glass.

1 TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensering på flere glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.



Sprekk i treverk.



Fukt i karm som følge av kondens.

1 TG 2 Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør med katteluke viser tegn til fuktstakder i dørspeil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut døren innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

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

Spredd råteskader i rekkverk.
Gulvet er fuktbelastet, usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å lukke avviket.

Det er påregnelig at enkelte gulvbord må erstattes med nye. Anbefales overflatebehandling av gulv og rekkverk.



Råteskadet rekkverk.



Fuktbelastet gulv

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper og rekkverk er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved inngangsparti står direkte på bakken, dette har resultert i at trappen har seget og trappetrinnene heller nedover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må justeres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Malt tapet, malte profilerte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Fliser, det er gulvvarme i ett soverom.

Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater og slette malte overflater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker i himling, skader i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 241 cm.
Gang kjeller et. 224 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to-løps elementpipe, vedovner på soverom i kjeller og kombipeis med innsats i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fullt innredet kjelleretasje.

Utlektet veggkonstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 28% ved 18 grader. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var under målbare verdier. Måleresultatet er tilfredsstillende. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk er av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i 1. etasje har stor slitasjegrad, det er også skader på flere dørblander og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører i 1. etasje anbefales å skiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys overskap og ett høyskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og skyvedører av glass. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i himling og vindu.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
Utette rørgjennomføringer i vegg.
Tettesjikt på gulv er ikke klemt i sluk.
Rommet kan ikke sies å være vannrett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 39% ved 21 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med enkel standard, flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende skap. I benkeplaten er det en nedfelt vaskekum tilknyttet en to-greps kran. Ventilasjonsventilen er plassert i himling. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilfredstillende tettesjikt på vegg og gulv.

Arbeidsbenken har fuktskader i bunn.

Ikke tilfredstillende ventilasjon.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

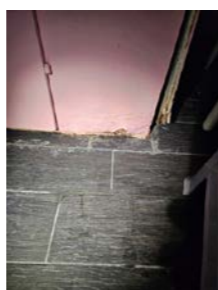
Konsekvens/tiltak

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

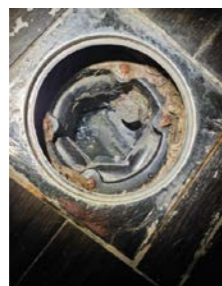
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversikt vaskerom



Skadet innredning.



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom, 44% ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringdatoen var 23%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er langt over grenseverdier for å kunne utelukke skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Vått i bunnsvill i veggkonstruksjon mellom gang og vaskerom. Skjulte skader kan ikke utelukkes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må åpnes og skadeomfanget kartlegges, tiltak må iverksettes iht. skadeomfang.

Priestimat er kun beregnet for kartlegging av skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom.

KJELLER > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromstapet på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.

Dusj i frittstående badekar, vegghengt to-greps tappearmatur tilkoblet håndusj.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

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

Skader på tettesjikt på vegger.

Ikke membran på gulv.

Skader på servant, sprekker i gulv og veggfliser, og i overgang vegg og gulv.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Vindu i våtsone.

Skader i himling.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad.



Sprekk i overgang vegg/gulv



Sprekk i flis.



Kontroll av sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad, 63% ved 19 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 16%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er noe over anbefalte verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trefuktkvoten i treverket er noe over anbefalte verdier (under 15%) risiko for muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når badet skal renoveres må konstruksjonen kontrolleres for skader.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredning er av heltre og har profilerte malte fronter. Det inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er montert i ett overskap. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter og overflater på kjøkkenet har høy slitasjegrad. Det er fuktskade i himlingen rundt taklampen. Vann og avløp under vask er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet himlingsplate må byttes for å lukke avviket. Det må påregnes oppgradering av kjøkkenfronter og overflater. Vann og avløp under vask må undersøkes og utbedres av en rørlegger for å lukke avviket.



Fuktskade i himling ved lampe.



Rørproppleg under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert effekt ved test.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rengjøring av filter og ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur og en gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmpumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er fra byggeår!

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Kursoversikt er uoversiktlig!

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Apparat er eldre en 10 år.

Tilstandsrapport

- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 131,60 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, trær, prydbusker og div beplantning. Det er gruset gårds plass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av metall. To garasjeporter i treverk og egen separat inngangsdør. Det er lagt opp strøm til bygningen.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider på bygget. Ett vindu er knus, det er råte i isbord, portene og døren er i dårlig stand. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

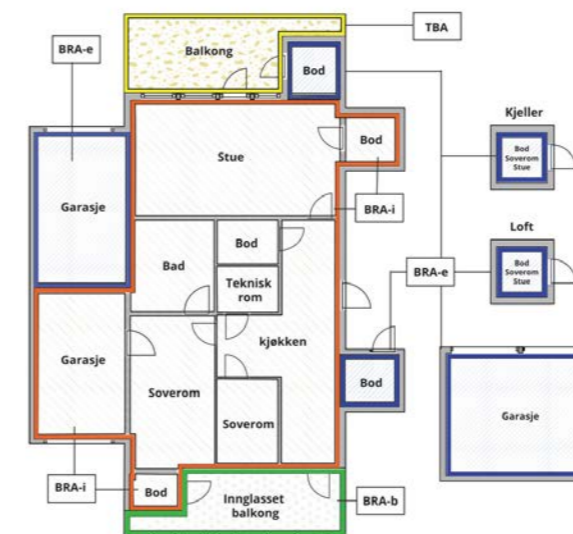
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	28
Kjeller	89			89	
SUM	195				28
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang 2, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Soverom, Stue, Gang, Bod, Vaskerom, Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller. Disponibelt rom benyttes i dag som soverom, Matbod og klesbod er slått sammen og benyttes i dag som soverom. Tørkerom er bygget om til bad. Rom for brensel er i dag gang. Det er usikkert om disse endringene er søkt om til P.B.E. Anbefales ytterligere undersøke. Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke tilfredsstillende lysinnslipp.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har to porter og dør på en langvegg.

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	191	4
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	117		0	1131.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smieveien 7

Hjemmelshaver
Bråten Steffan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefelte Prestegårdshagen, sentralt på tettstedet Løken i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 golvareal (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 fordeling 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 befaringsstidspunktet 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250056	
Selger 1 navn	
Steffan Bråten	
Gateadresse	
Smieveien 7	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	92967484

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SB

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Alle 3 badene er gamle fra 70 tallet og trenger oppussing og oppgradering badene har fungert greit men dem er jo gamle
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Forrige eier har montert tilbakeslags ventil før så har det kommet opp vann i kjeller men det har ikke kommet opp vann etter ventilen ble montert
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bytta et vannrør til hageslange utvendig kran og innvendig
Arbeid utført av: Kragtorp vvs
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Når det har hvert skikkelig ekstrem regnvær så har det kommet inn litt vann på kjeller nede det har skjedd et par ganger på 10 år
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Er et gammelt hus så det finnes sikkert det
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Er litt råtten rekkverk planker som må byttes ut og pyntelist på garagen må byttes ut på taket
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: SB

2

Document reference: 1107250056

Document reference: 1107250056

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier bytta tak på huset før min tid
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1107250056

Tilleggskommentar

Boligen er gammel gulv oppe i 2 etasje knirker når du går på det på visse steder er også litt ujevnt vet ikke hvorfor parkett oppe er veldig slitt og moden for utskifting vi har hund så han har hvert uheldig noen ganger og tisset inne er selvfølgelig vasket opp etterpå men kan være noe skader på parkett etter det . Trapp ute kan bevege seg litt i løpet av vinteren når det er frost i bakken over lang tid den hever seg noen cm og går tilbake igjen på våren .Forrige eier har pusset opp nede hvordan det er utført av fagfolk eller ikke vet ikke jeg moren min kjøpte huset i 2017 og jeg som har bodd der, det er eieren før der som har byttet tak på huset og innredet kjeller nede

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffan Bråten	df6a879b7fcc2ec5e19938ce 79cdc117861baa7d	24.03.2025 07:16:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250056

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)	Sandakerfeltet, 1960 Løken				Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	32/117 58
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.		
Nybygg	bolig	10.1.-78	5.4.-78	74/78		
Byggherre	Kenneth Andersson		Adresse	1960 Løken		Tlf.
Anmelder	"		Adresse	"		Tlf.
Ansvarshavende	Erling Bratli		Adresse	1963 Fosser		Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Innvendig: Avlufting fra bad og WC ikke ført o/tak.
Forhudningspapp mangler på loftsisolasjon.
Noe montering av feielister.
Kjeller ikke ferdig.

Utvendig : Beslag v/utgangsdør fra stue.
Terrasse ikke ferdig.
Gesimskasse v/terrasse ikke ferdig.
Innpussing av kjellervinduer.
Finplanering gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.


Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

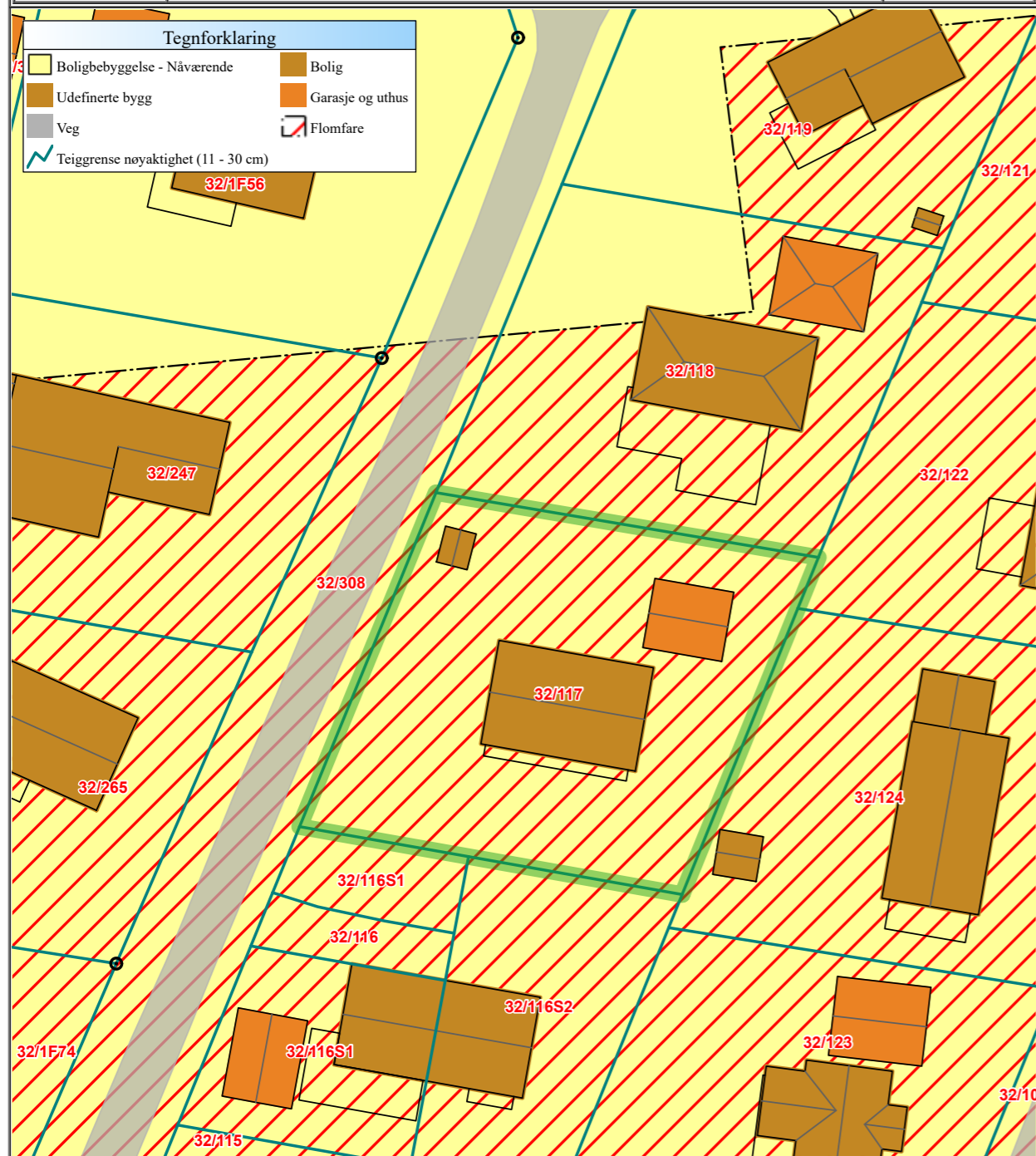
Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	9.8.-79
Underskrift	
Bjørn Erik Hvidsten, byggekonsulent	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeskyvmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 117	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Smieveien 7, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 26/3-2025	Sign:			Målestokk 1:500	



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 117	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Smieveien 7, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:		BRÅTEN STEFFAN, SMIEVEIEN 7, 1960 LØKEN				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 28/3-2025	Sign:			Målestokk 1:1000	



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

Nabolagsprofil

Smieveien 7 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hagaveien Linje 480	8 min	0.7 km
Svingen stasjon Linje R14	30 min	28.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	11 min	0.9 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	12 min	10.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min	13 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min	14.1 km

Ladepunkt for el-bil

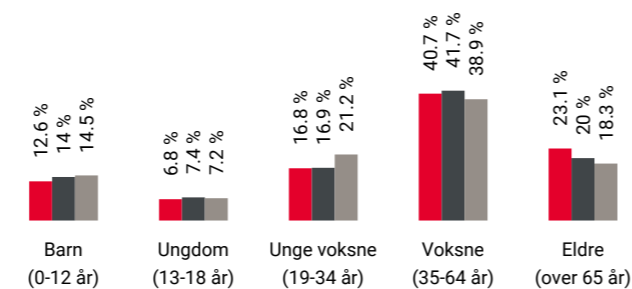
Løken bhg.	4 min
Løken Skole	11 min

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

5 min

0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	10 min	0.9 km
Kiwi Løken PostNord	12 min	1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

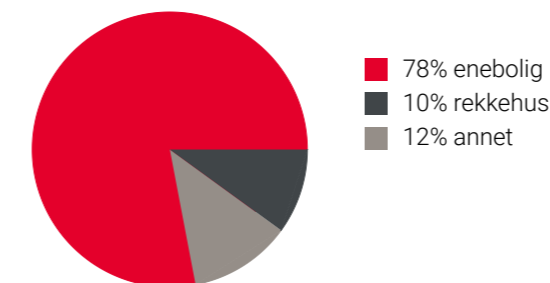
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Løken skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	17 min	1.5 km
MOVA Bjørkelangen	16 min	
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	16 min	

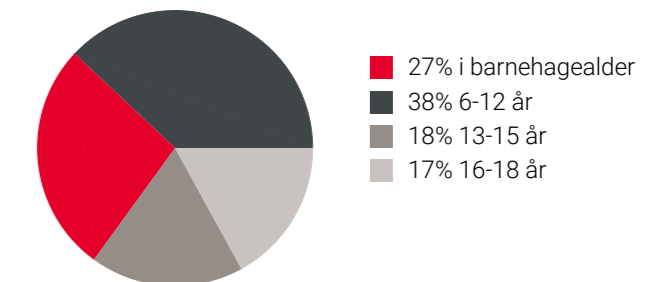
Boligmasse



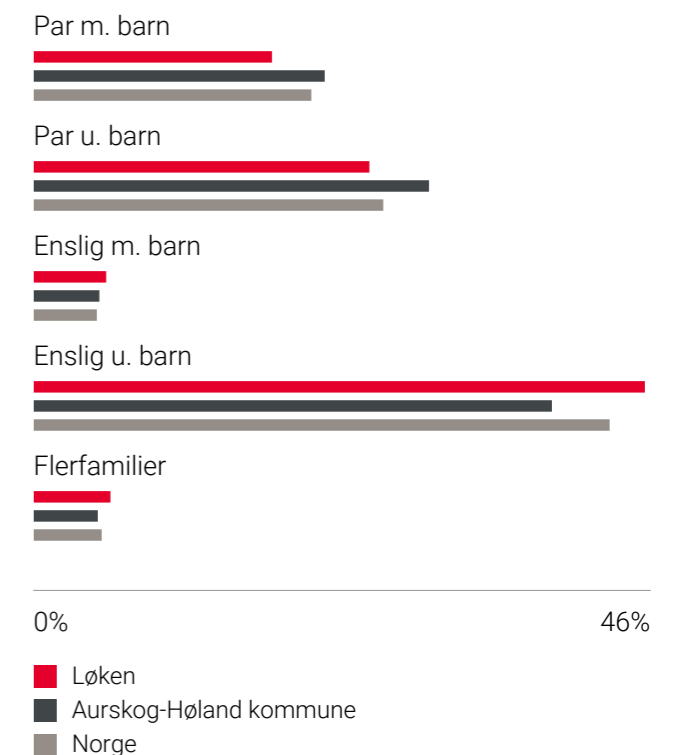
Varer/Tjenester

Løken senter	10 min
Løken apotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

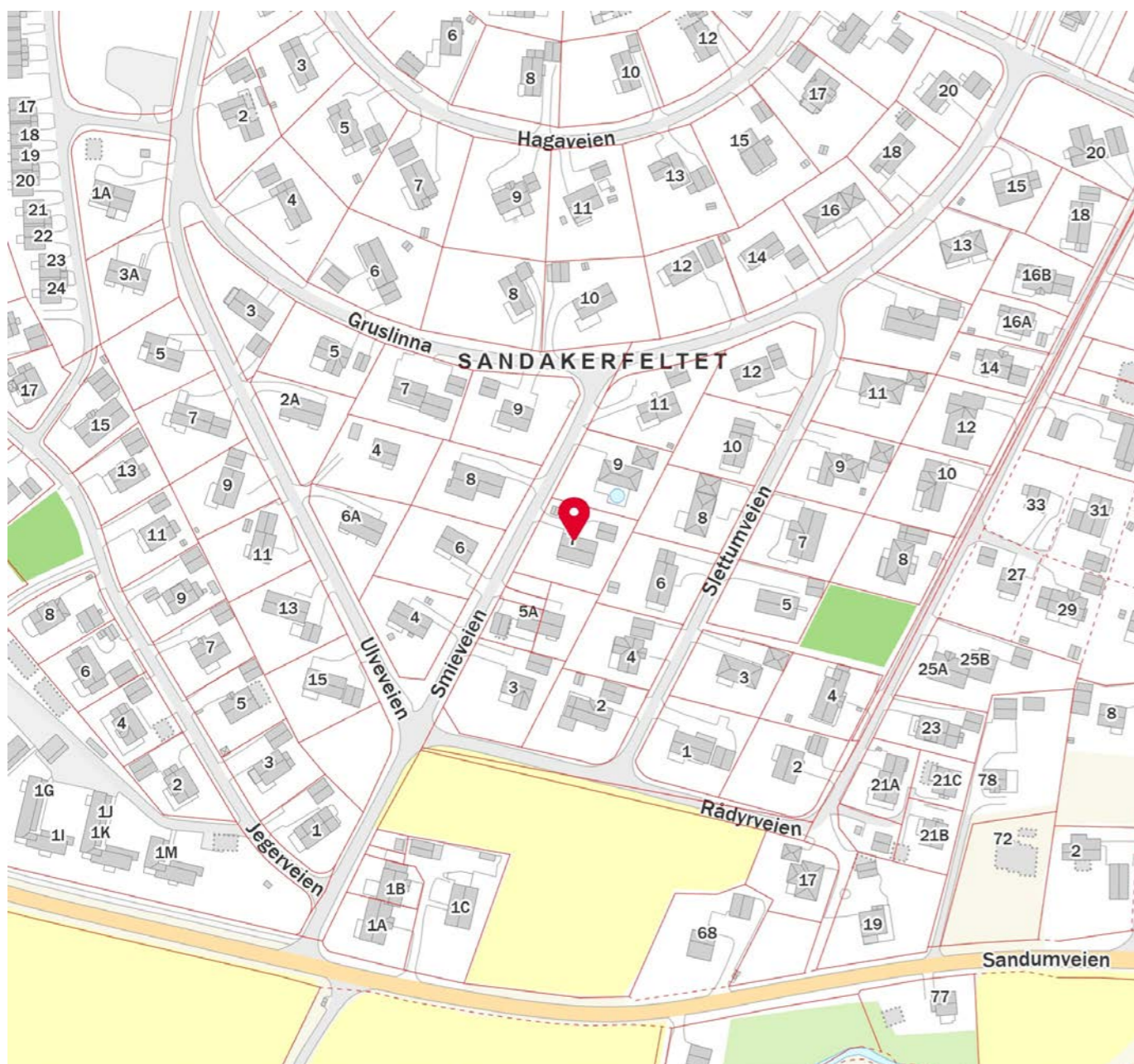
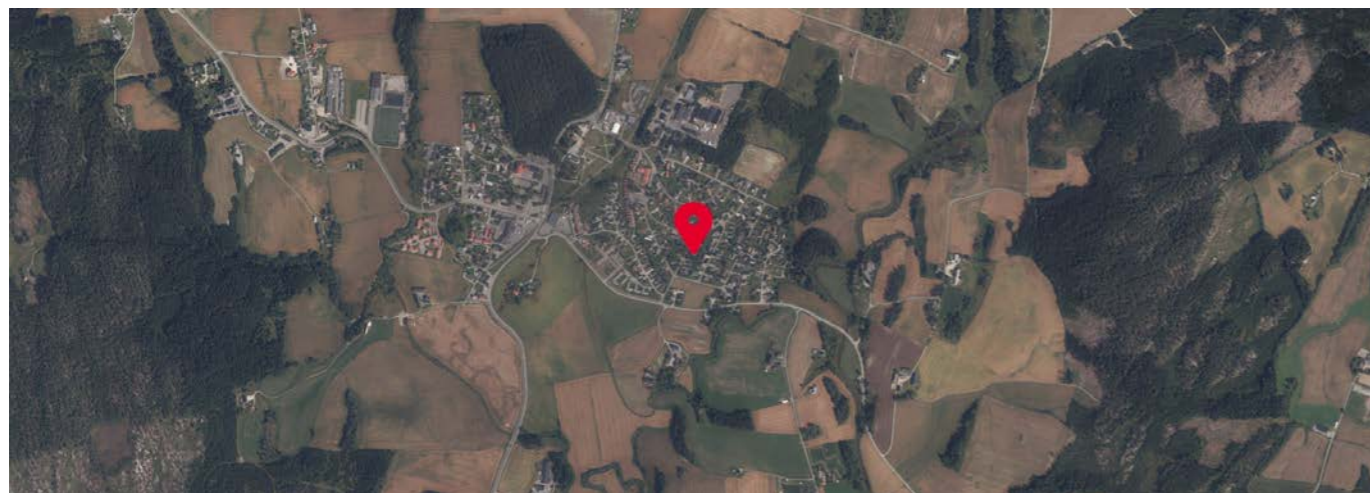


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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

**HELP**
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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Smieveien 7
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre