

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large, two-story red barn with a white base and a red roof. To its left is a smaller, older red building with a rusted metal roof. The property is surrounded by dry, brown grass and some bare trees. In the background, there is a larger red building with a black roof, possibly a church or a school, and a small town or village in the distance under a clear blue sky.

aktiv.

Olbergveien 82, 1960 LØKEN

**Innholdsrik enebolig med
oppussingsbehov. Solrik tomt på
ca 7 mål. Eldre uthus. Potensial.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 2 307 600,-
Selger: Terje Eng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 202/279 kvm
Tomtstr.: 7213.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1107250020

Ditt nye hjem!

I landlige omgivelser på Løken selger vi nå en innholdsrik, eldre enebolig med stort potensial. Boligen ble sist ombygd og pusset opp i 1985. Eiendommen er på ca 7 mål, og det tilhører et eldre uthus. Her er det flere muligheter - et perfekt alternativ for deg som drømmer om et lite småbruk på landet.

Boligen har entré, flere boder, to bad, tre soverom, stue og loftstue, et romslig kjøkken samt kjeller. Alle rommene fremstår med behov for oppussing og/eller utbedring. Her er det imidlertid god plass til nye, smarte løsninger. Det er ildsted både i hovedstuen og i kjellerstuen, og det er gulvvarme i entreen og på det ene badet. Ellers har boligen panelovner.



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning16
Om eiendommen28
Tilstandsrapport42
Egenerklæring71
Nabolagsprofil.....78
Forbrukerinformasjon86
Budskjema87



VELKOMMEN TIL VISNING!

Kort fortalt

- Eldre bolig med oppussingsbehov.
- Landlig, usjenert beliggenhet.
- Tomt på ca 7 mål.
- Meget gode solforhold.
- Eldre uthus med rehabiliteringsbehov.
- Romslig hage, solrik veranda.
- Parkering i carport og på tomt.
- Boligen går over tre etasjer.

- Romslig entré med gulvvarme.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Stue med utgang til veranda.
- Ildsted i stue og kjellerstue.
- 2 bad og flere boder.
- 3 soverom.

Planløsning:
Kjelleretasje: Trapperom, vaskerom, kjellerstue, innredet rom og 3 boder.
1. etasje: Entré, gang, 2 bad, soverom, stue og kjøkken.
Loftetasje: Loftstue og 2 soverom.

1. etasje

Olbergveien 82



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



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

Boligen har en romslig entré med fliser på gulvet, panelvegger og paneltak. Det er varme i gulvet og god plass til skap, kommoder, hyller med mer.

Ytterdøren har et lite glassfelt, og rommet har også skyvedører i glass ut mot hagen. Fra entreen er det direkte tilgang til bad.





Kjøkkenet har tregulv, paneloverflater, to vinduer, praktisk innredning og plass til et stort kjøkkenbord. Det er slitasje og mangler på innredningen, men rommet har god plass til nye, smarte løsninger. Her kan du bygge drømmekjøkkenet! Den nåværende innredningen har profilerte trefronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Over deler av benken er det vindu. På veggene mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er nisje for komfyr, opplegg for vaskemaskin og plass til kjøle/fryseskap. Over kokesonen er det ventilator.





Eneboligen har en romslig stue i første etasje. Stuen bærer preg av manglende vedlikehold, men her kan du virkelig skape et innbydende samlingssted for familien. Det er store vinduer på tre sider, noe som gir et flott gjennomlys, og det er i tillegg utgang til veranda. Doble dører med glassfelt ut mot gangen bidrar også til en ekstra luftig romfølelse. Midt i rommet er det montert en stemningsfull peisovn for ekstra varme og hygge.



Boligen er i dag innredet med fire soverom hvorav ett er plassert i 1. etasje, to i loftsetasjen og ett i kjelleretasjen.

Det er kun rommet i 1. etasje som tilfredsstiller dagens krav til varig opphold. Soverommet i 1. etasje har skyvedørsskap. Ellers har boligen rikelig med plass til lagring og oppbevaring i kjellerbodene.



Våtrommene har en utdatert og slitt standard med fliser på gulvet, fliser og panel på veggene, gulvmontert toalett og dusj på vegg. Det største badet har gulvvarme, samt servantinnredning med skuffer og skap. Over servanten er det montert speil med belysning.



Badet ved entreen har panelovn, enkel
servant og gulvmontert toalett.



Plantegning

2. etasje

Olbergveien 82
2. etasje



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



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



Loftstuen har gulvbelegg, panelvegger, paneltak og vinduer på to sider. Loftstuen er benevnt som lekerom på byggetegninger. Vinduene i dette rommet er høysittende på veggen og er ikke egnet for rømningsvei.



På byggetegninger er det et soverom i 1. etasje og to soverom i loftsetasjen. Soverommene i 2. etasje har for små vinduer og ikke godkjente rømningsveier jf. dagens krav.



Kjeller

Olbergveien 82
Kjelleretasje



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



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



Kjellerstuen har tregulv, panelvegger og paneltak, samt en hvitmalt murvegg med pipe og vedovn. Rommet har også vinduer, samt egen dør ut mot hagen. Vinduet i kjellerstuen tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold.

Rommet som er brukt til soverom i kjeller er godkjent brukt som bod og har heller ikke godkjent rømningsvei jf. dagens krav.

I tillegg har boligen eget vaskerom i kjelleretasjen, og her er det arbeidsbenk, skap, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

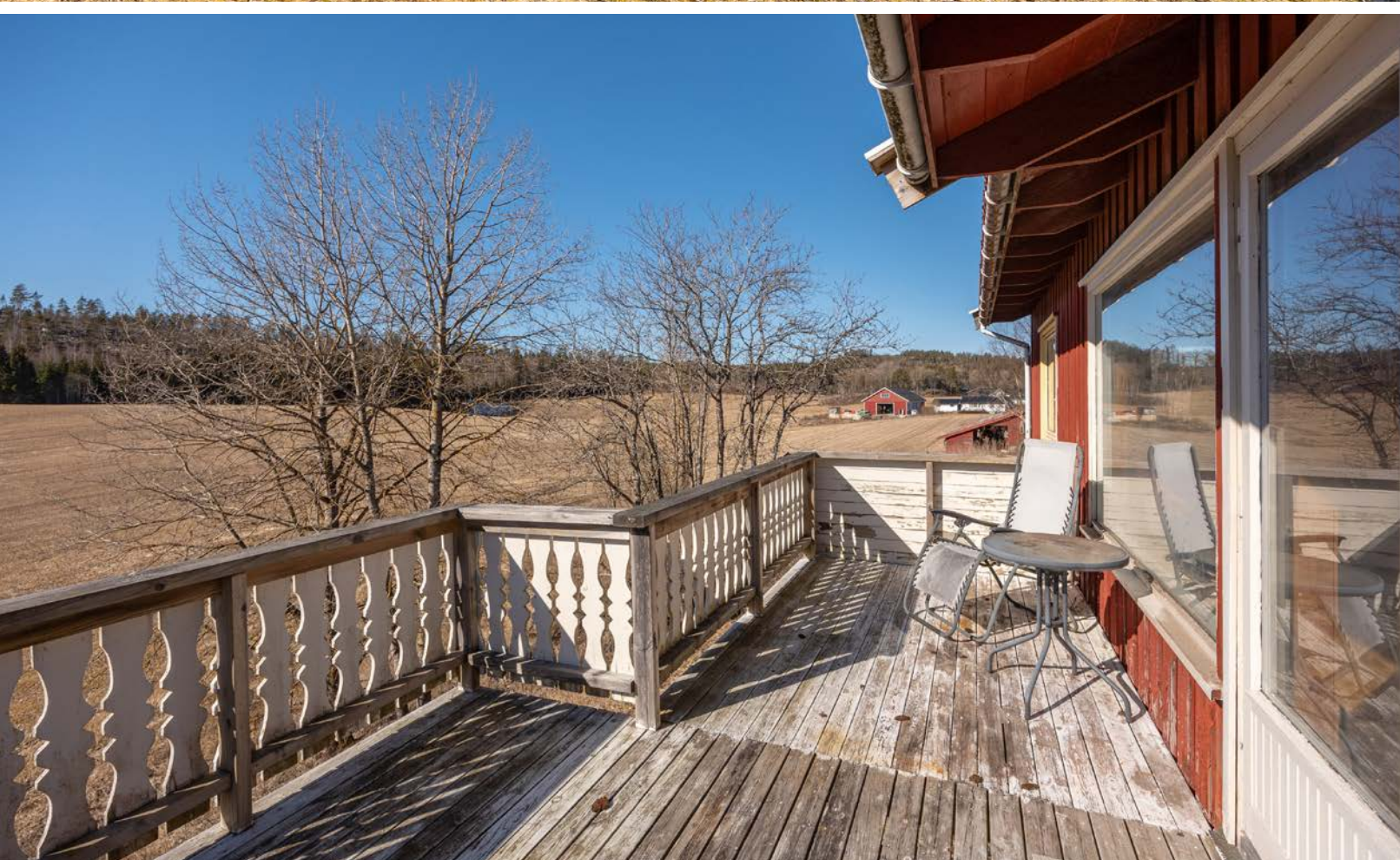


Eiendommen gir mange muligheter for deg som vil ha litt ekstra plass. Tomten består stort sett av naturtomt, trær og naturlig beplantning, i tillegg til hage og gruset gårdsplass. Noe av tomten har også dyrket mark.

Eiendommen skråner mot sydvest, med gode solforhold og fredfull utsikt. Det er selvfølgelig rikelig med boltreplass for både liten og stor, to- og firbeinte, og du kan lage fine uteplasser rundt på eiendommen. Fra boligen er det utgang til veranda.

På eiendommen står det også oppført et eldre, frittstående uthus. Uthuset fremstår med vesentlig oppgraderingsbehov.

Eiendommen er skylddelt i 1912 og ikke oppmålt. Skylddelingsforretningen er ikke innhentet og derved er det ukjent hvilket areal som eventuelt er angitt her. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik.





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: 202 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Trapperom/gang, innredet rom,

kjellerstue, vaskerom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og

2 bad.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Stue m/trapp og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Balkong.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 77 m² 2 boder og en bod som er tidligere

stall.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,94 -

2,28 meter. Del av 1 bod i kjeller har lav takhøyde/

ikke måleverdig areal og dette arealet er ikke

medtatt i bruksarealet. 2. etasje har skråtak som det

begrenser det målbare arealet og dette er

hensyntatt i bruksarealet.

Uthus:

I tillegg er det carport som ikke er måleverdig areal

og som ikke er medtatt i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7213.2 m². Eiendommen er skylddelt og ikke

oppmålt. Ved en eventuell oppmåling bør det

påregnes noe arealavvik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område på Løken i

Aurskog-Høland kommune. Tomten grenser mot et

lite skogsområde og er omkranset av jorder på hver

side. Det er ca 5 minutters kjøretid til Løken sentrum

med matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern

med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til

idylliske Røytjern.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 4 km fra boligen, og

her finnes flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb,

aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to

naturgress- og én kunstgressbane, samt lysløype,

BMX-bane og gode muligheter for rulleski. I

tilknytning til skolen er det svømmebasseng.

Aurskog har golfanlegg, og på snørike vintre er den

lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan

Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet

ligger i sentrum av Hemnes, ca. 10 minutters kjøring

unna. Kommunen har et godt motorsportmiljø i

NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa

motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema

1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter,

som også har apotek, sportsbutikk og mer. Ønsker

du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen

torg og Bliksrud næringsområde en rekke

kjedebutikker og fine utvalg. Det tar 40 min å kjøre til

Strømmen Storsenter og Lillestrøm, og ca. 50

minutter til Töcksfors shoppingcenter i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse og landbruksarealer.

Skolekrets

Fra eiendommen er det 3,8 km til Løken barneskole

og 10 km til Bråte ungdomsskole. Det er to

barnehager på Løken og en på Momoen.

Aurskog-Høland har to videregående skoler, som

begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av

buss. Ved å benytte bil tar det ca. 20 min

Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen og 1 time til Oslo

Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord. Pulttakskonstruksjoner av tre

med kaldloft/blindloft. Innredet loftsetasje/2. etasje

over del. Forøvrig kaldloft/kryploft. Det er kun

tilgang til kaldloftet mot vest. Det er ingen tilgang til

øvrige kaldloft. Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag dels av plast og dels av

metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og

trevinduer med koblet glass. Entredør i 1. etasje i

malt trekonstruksjon. Terrassedør i entre/gang er

skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med

3-lags glass. Verandadør i stue i malt

trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Entredør til kjellerstue i trekonstruksjon med enkelt

glass. Veranda i trekonstruksjon på

punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og

rekkeverk i trekonstruksjon. Trapp av strekkmetall.

Eneboligen har ukjent byggeår, men ble tilbygd/

ombygd og rehabilitert i 1985 iht. eier. Uthuset har

ukjent byggeår, og ble tidligere benyttet som stall og

lagring.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte

tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til at det er/har vært feiltilknyttet

våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader? Svar: Nei. Beskrivelse: Gammelt bad.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasjen/kjellere? Svar: Ja. Beskrivelse: Har

vært fukt i nederste del av kjeller.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende: Svar: Nei. Beskrivelse: Har vært tatt noen mus for en del år tilbake.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: En ny strømkurs til renseanlegget.

11.1. Hvem er arbeidet utført av? Beskrivelse: Fosser elektro v/Anders Thoresen.

22. 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)? Svar: Ja. Beskrivelse: Det kan ligge noe gammel redskap på eiendommen.

Standard
Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generelt stor slitasje og enkelte vinduer har skader.

Utvendig > Dører:
Entredør i 1. etasje i malt trekonstruksjon. Terrassedør i entre/gang er skyvedør i malt

trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Verandadør i stue i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjellerstue i trekonstruksjon med enkelt glass.

Utvendig > Veranda:
Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. Det er råteskade i deler gulvkonstruksjonen og det er lagt nye gulvbjelker inntil dette.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje:
Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Deler har tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Rom Under Terreng:
Boder i kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjellerstue har tilfarergulv av tre på betong og veggene har betong/mur med deler med trepanel. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i

kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det ble målt høye fuktverdier med stikkelektroder i gulvlist i kjellerstue.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Generell:
Bad/wc 1 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser og trepanel. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1985. Baderommet har slitasje og skader med bla. riss/utette fuger. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. (det er ikke synlig membran i sluket eller på røroppstikk fra gulvet).

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell:
Vaskerommet består av: Vaskekum av plast og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap og veggskap. Gulv: Betonggulv. Vegger: Betong/murpuss. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Vaskerommet har enkel standard og slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Generell:
Bad/wc 2 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap og veggskap. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser og trepanel. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av

avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1985. Baderommet har slitasje og skader med bla. riss/utette fuger. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. (det er ikke synlig membran i sluk eller på røroppstikk fra gulvet).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er synlig fuktskade i himling/etasjeskille på vaskerom under dusjnisse bad.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Takteking:
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1985 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag dels av plast og dels av metall. Fra 1985 iht. eier. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler forkantbeslag på taket (mellom taket og takrenne).

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i borkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er råteskader på vindskier stedvis. Liten eller ingen lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Pulttakskonstruksjoner av tre med kaldloft/blindloft. Innredet loftsetasje/2. etasje over del. Forøvrig kaldloft/kryploft. Det er kun tilgang til kaldloftet mot vest. Det er ingen tilgang til øvrige kaldloft. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler luftespalte mellom isolasjon og undertak. Her vil kondens oppstå som kan skade undertaket over tid. Undertaket og isolasjon er her misfarget. Det er misfarget undertak generelt på loftet. Det er misfarget undertak etter tidligere lekkasje fra ventilasjonsrør/beslag iht. eier (det var ingen fuktighet i undertaket her på befaringen). Ventilasjonsrør er uisolert og her vil kondens oppstå som igjen kan skade bygningsdeler/konstruksjon. Det er kun tilgang til 1 kaldloft (øvrige loft er blindloft).

Utvendig > Utvendige trapper:

Trapp av strekkmessing. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har generelt slitasje og vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater:

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, betong og teppe. Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/strie, tapet, murpuss og lettklinkerblokker. Himling: Trepanel. (1 rom har synlig lettklinkerelementer). Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Gulv og overflater har generelt stor bruksslitasje og stedvis skader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje:

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av lettbetong elementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje:

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Innvendige trapper:

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

90 graders tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje. 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. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører:

3-speils tredører og finerte dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av betong/mur. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 1985 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er påvist

skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har generelt stor slitasje og stedvis skader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1985 iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Fra 1985 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er lufting av avløpsanlegget som går via bad 1 til loft i del mot øst, men denne går ikke over taket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc 2. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 1992 og er plassert i bod i kjeller uten sluk. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem

ved varmtvannstanken når denne ikke er plassert i våtrom/rom med sluk. Det er rustvann utvendig på varmtvannstanken, antas fra lekkasjer på tilkobling.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget
7. 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

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

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur fra 1985 hovedsaklig. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Deler av dreneringen på nord/vestre siden er fra 2023. 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. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Der hvor det er synlig grunnmursplate/fuktsikring av grunnmur på østsiden så mangler topplist/klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har malingsflass og riss.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2023 da minirensenanlegget ble etablert. Utvendige vannledninger antas av plast (PEL) - alder er ikke kjent, men antas over 25 år. Avløpet går til privat minirensenanlegg på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Soverommet i kjeller er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke godkjent som soverom. Rom i 1. etasje stemmer

hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer på rominndeling/delevegger mm. Rom i 2. etasje stemmer med dagens bruk. Terrassen er større enn på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. dagens bruk. Vinduene på 2 soverom 2. etasje har ikke store nok åpninger for rømningsvei/tilfredsstiller ikke størrelseskrav til rømningsvei. Vinduene i stue 2. etasje er høytsittende på veggen og er ikke egnet for rømningsvei. Vinduene i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til lysforhold. Vinduene på soverom i kjeller har ikke store nok åpninger for rømningsvei/tilfredsstiller ikke størrelseskrav til rømningsvei.

Uthus:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygningen er bygget større enn i forhold til tegningen. Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen. Bygningen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 19.11.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3).

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.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner egen avtale for tv og bredbånd.

Parkering
Det er god plass til flere biler på eiendommen.

Forsikringsselskap
Eika

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

Diverse
I følge opplysninger fra el-verket ble det avholdt anleggskontroll 19.03.2014 hvor det ble funnet 11 avvik, samt et jordfeilsøk 28.09.2020 hvor det ble funnet ett avvik. Begge kontrollene står som avsluttet i mottatt rapport. Ingen kommende tilsyn er registrert i følge samme rapport.

I følge Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble det sist feiet 28.09.2020. Det er ikke oppgitt dato for siste tilsyn.

Dette gir likevel 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, herunder gulvvarme, supplert med vedfyring. Det er ildsted både i hovedstuen og i kjellerstuen. El-anlegget har automatsikringer. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bod i kjeller.

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 13 131 pr 2024

Kommunale avgifter vil variere. Kommunale avgifter inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnements - og forbruksgebyr vann, tømming septiktank og kontrollgebyr spredt avløp. I tillegg til kommunale avgifter påløper det kostnader til drift og vedlikehold av privat vei, samt eventuelle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av privat minirensesanlegg som ikke omfattes av de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 3 324 pr 2024

Formuesverdi primær
Kr 853 394 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 413 574 pr 2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika 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 30, bruksnummer 23 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:

3226/30/23:
10.09.1912 - Dokumentnr: 900123 - Registrering av

grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0221 Gnr:30 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 522852 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:30 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 99525 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:30 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 19.01.1973. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:
- Utvendig planeringsarbeide gjenstår.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/ombygging på bolig på eiendommen datert 14.02.1986. Merknad:
- Mekanisk avtrekk eller lufting over tak fra WC og trapp ev. terrasse foran skyvedør gjenstår.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.02.1986.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert et privat minirensesanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den

enkelte anleggseier. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
56 250 (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))

57 600 (Omkostninger totalt)
73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 323 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 326 300 (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 57 600

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

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

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16

500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 500,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf (eventuelt drone kroner 2 500,-), kommunale opplysninger og e-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
09.04.2025



Norsk takst

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



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

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

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

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Olbergveien 82, 1960 LØKEN
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 30, bnr. 23

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 19.11.2024 Rapportdato: 19.11.2024 Oppdragsnr.: 10816-24159 Referansenummer: XQ8561

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig


Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og uthus.

Eneboligen har ukjent byggeår, men ble tilbygd/ombygd og rehabilitert i 1985 iht. eier.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Uthuset har ukjent byggeår.
Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.
Pulttakskonstruksjoner av tre med kaldloft/blindloft.
Innredet loftsetasje/2. etasje over del. Forøvrig kaldloft/kryploft.
Det er kun tilgang til kaldloftet mot vest. Det er ingen tilgang til øvrige kaldloft.

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag dels av plast og dels av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

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

Entredør i 1. etasje i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i entre/gang er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Verandadør i stue i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til kjellerstue i trekonstruksjon med enkelt glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp av strekkmetall.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, betong og teppe.
Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/strie, tapet, murpuss og lettklinkerblokker.
Himling: Trepanel. (1 rom har synlig lettklinkerelementer).

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Deler har tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av lettbetong elementer med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Det er krypkjeller under lettbetongdekke i del mot vest.

Trapper: 90 graders tretrapper mellom alle 3 etasjene.

Innerdører: 3-speils tredører og finerte dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue 1. etasje og vedovn i kjellerstue.
Elektrisk gulvvarme i entre og bad/wc 2. Elektrisk panelovn på bad/wc 1.
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap og veggskap.

Bad/wc 1 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant.

Bad/wc 2 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg.
Baderomsinnredning med servantskap og veggskap.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bod i kjeller uten sluk.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc 2.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur fra 1985 hovedsaklig.
Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger antas av plast (PEL).
Avløpet går til privat minirensanlegg på eiendommen.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverommet i kjeller er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke godkjent som soverom.
Rom i 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer på rominndeling/delevegger mm.
Rom i 2. etasje stemmer med dagens bruk.
Terrassen er større enn på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. dagens bruk.

Uthus

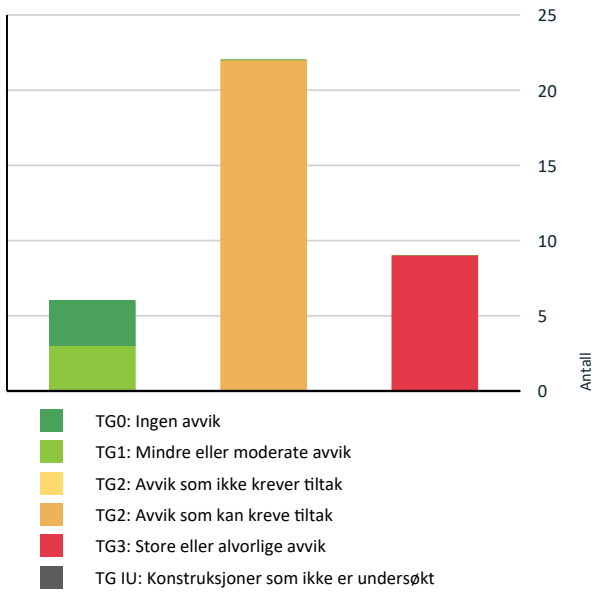
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygningen er bygget større enn i forhold til tegningen.
Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.
Bygningen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.



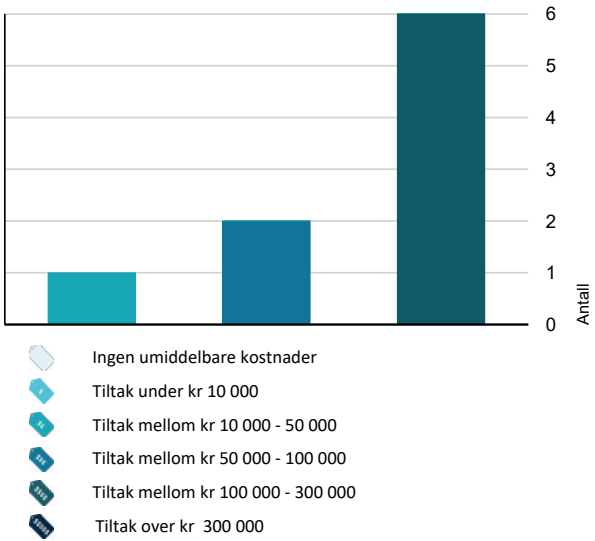
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Veranda	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering		
1985	Tilbyggd/ombygd og rehabilitert	Iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1985 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag dels av plast og dels av metall. Fra 1985 iht. eier.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det mangler forkantbeslag på taket (mellom taket og takrenne).

- Konsekvens/tiltak**
- Nye renner og nedløp må monteres

Beslagsløsninger bør fornyes/utbedres og dette bør gjøres i forbindelse med eventuell utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er råteskader på vindskier stedvis. Liten eller ingen lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Lokal utbedring må utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Pulttakskonstruksjoner av tre med kaldloft/blindloft. Innredet loftsetasje/2. etasje over del. Forøvrig kaldloft/kryploft. Det er kun tilgang til kaldloftet mot vest. Det er ingen tilgang til øvrige kaldloft.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det mangler luftespalte mellom isolasjon og undertak. Her vil kondens oppstå som kan skade undertaket over tid. Undertaket og isolasjon er her misfarget. Det er misfarget undertak generelt på loftet. Det er misfarget undertak etter tidligere lekkasje fra ventilasjonsrør/beslag iht. eier (det var ingen fuktighet i undertaket her på befaringen). Ventilasjonsrør er uisolert og her vil kondens oppstå som igjen kan skade bygningsdeler/konstruksjon. Det er kun tilgang til 1 kaldloft (øvrige loft er blindloft).

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Tiltakene bør gjøres i sammenheng med eventuell utbedring av taktekking. Det bør lages tilgang til blindloft som ikke har tilgang/inspeksjonsmulighet i dag. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.



Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har generelt stor slitasje og enkelte vinduer har skader.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
 - Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
 - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

Entredør i 1. etasje i malt trekonstruksjon. Terrassedør i entre/gang er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Verandadør i stue i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjellerstue i trekonstruksjon med enkelt glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler trapp/veranda utenfor terrassedør i entre (fare for fallskader). Det er råteskade i terrassedør i entre. Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på terrassedør mot vest. Entredør i kjeller har stor slitasje og subber i terskel/karm.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene bør skiftes ut. Det må etableres utvendig trapp/terrasse fra terrassedør i entre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. Det er råteskade i deler gulvkonstruksjonen og det er lagt nye gulvbjelker inntil dette.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har generelt slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, betong og teppe.
Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/strie, tapet, murpuss og lettklinkerblokker.
Himling: Trepanel. (1 rom har synlig lettklinkerelementer).

Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt stor bruksslitasje og stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn. Deler har tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av lettbetong elementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue 1. etasje og vedovn i kjellerstue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boder i kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjellerstue har tilfarergulv av tre på betong og veggene har betong/mur med deler med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Det ble målt høye fuktverdier med stikkelektroder i gulvlister i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under lettbetongdekke.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører og finerte dører.

1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap og veggskap.

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Vaskerommet har enkel standard og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen.

1. ETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Bad/wc 1 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser og trepanel.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra 1985.

Baderommet har slitasje og skader med bla. riss/utette fuger.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. (det er ikke synlig membran i sluket eller på røroppstikk fra gulvet).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnische bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fukskader.



1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Generell

Bad/wc 2 består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap og veggskap.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser og trepanel.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra 1985.

Baderommet har slitasje og skader med bla. riss/utette fuger.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. (det er ikke synlig membran i sluk eller på røroppstikk fra gulvet).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

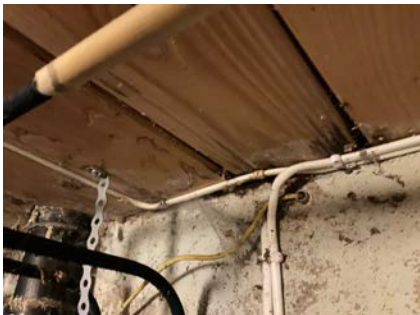
Det er synlig fuktskade i himling/etasjeskille på vaskerom under dusjnise bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konstruksjonen må åpnes opp for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 1985 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen har generelt stor slitasje og stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1985 iht. eier.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra 1985 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er lufting av avløpsanlegget som går via bad 1 til loft i del mot øst, men denne går ikke over taket.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 1992 og er plassert i bod i kjeller uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmt vannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmt vannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmt vannstank er over 20 år

Iht. dagens forskrift skal varmt vannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmt vannstanken når denne ikke er plassert i våtrom/rom med sluk.

Det er rustvann utvendig på varmt vannstanken, antas fra lekkasjer på tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmt vannstank.

Avvikene bør utbedres.

Utskifting av varmt vannstanken bør vurderes.

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

Elektrisk anlegg med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur fra 1985 hovedsaklig.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.
Deler av dreneringen på nord/vestre siden er fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Der hvor det er synlig grunnmursplate/fuktsikring av grunnmur på østsiden så mangler topplist/klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur dels av betong og dels av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har malingsflass og riss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2023 da minirensanlegget ble etablert.
Utvendige vannledninger antas av plast (PEL) - alder er ikke kjent, men antas over 25 år.
Avløpet går til privat minirensanlegg på eiendommen.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.		15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.		4 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.		5 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.		3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		62 000
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		2 250 000
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		2 300 000
Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		3 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

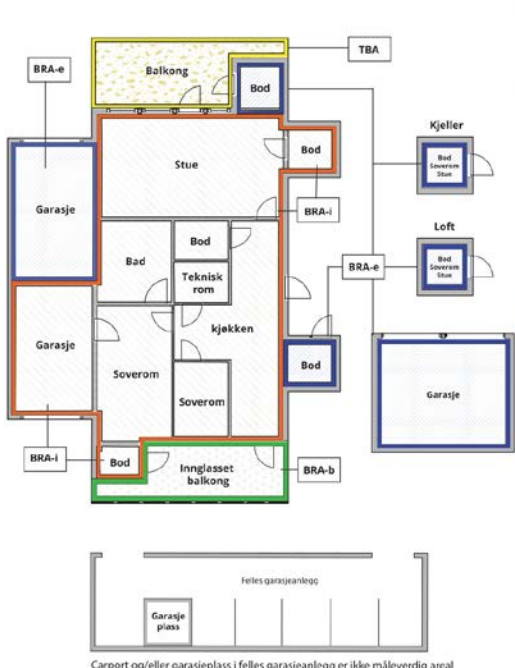
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	73			73		7	80
1. etasje	100			100	15		100
2. etasje	29			29		7	36
SUM	202				15	14	216
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Soverom		
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc 1, Gang, Trapperom, Bad/wc 2, Soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Stue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,94 - 2,28 meter. Del av 1 bod i kjeller har lav takhøyde/ikke måleverdig areal og dette arealet er ikke medtatt i bruksarealet.
2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet i kjeller er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke godkjent som soverom.
Rom i 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer på rominndeling/delevegger mm.
Rom i 2. etasje stemmer med dagens bruk.
Terrassen er større enn på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei



Kommentar: Vinduene på 2 soverom 2. etasje har ikke store nok åpninger for rømningsvei/tilfredsstiller ikke størrelseskrav til rømningsvei.
Vinduene i stue 2. etasje er høytsittende på veggen og er ikke egnet for rømningsvei.
Vinduene i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.
Vinduene på soverom i kjeller har ikke store nok åpninger for rømningsvei/tilfredsstiller ikke størrelseskrav til rømningsvei.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		77		77	
SUM		77			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2, Bod 3/tidligere stall	

Kommentar

I tillegg er det carport som ikke er måleverdig areal og som ikke er medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er bygget større enn i forhold til tegningen.

Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

Bygningen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

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	179	23
Uthus	0	77

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Terje Eng	Kunde
	Tonje Johanne Bye	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	30	23		0	7213.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Olbergveien 82						
Hjemmelshaver	Terje Eng						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3,8 km. syd for Løken sentrum.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger. lht. eier.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 7.213,2m².

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst.

Tomten består forøvrig av noe plen, naturtomt, naturlig vegetasjon og trær.

En liten del av tomten er dyrket mark.

Tomten er skrånende ned mot syd/vest.

Tomten har gode lys-/solforhold og en usjenert beliggenhet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
500 000	1992	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	10.11.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.11.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.11.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegning enebolig	09.06.1981		Gjennomgått	1	Nei
Tegning uthus		Udatert tegning.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.11.2024	
2	21.11.2024	
3	19.11.2024	Revidert etter mottatte bygningstegninger.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ8561>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Er firma

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig
Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Selger 2 Fornavn Etternavn

Terje

Eng

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Gammet bad.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

T.E.

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært fukt i nederst del av kjeller.

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Har tatt noen mus for en del år tilbake.

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En ny strømkurs til renseanlegget.

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Fosser elektro v/Anders Thøvesen

11.2

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det kan ligge noe gammel vedskap på eiendommen.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres

T. E

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligsælgerforsikring iht. vilkår.

Sted	Lokeu
------	-------

Signatur selger 2:

Large Eng

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Parsell nr.

30

23

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

data 22/6-71

sak 121/71

Telefon.

Hjellebøl

Telefon

Telefon

Hjelleboel

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utv. Planeringsarbeide gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

Løken

den 19/1-1973

☐

for bygningschef
Tor Heggelund

Ennenrykkä torjoudi.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirb. Amdord. Bl. 679.

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parseltnr.		
Borgerusrud, 1960 Løken		30/23		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg/ombygging	bolig	6.11.81	9.2.82	16/82
Byggherre	Adresse		Tif.	
Harald Rensvik	1960 Løken			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Bjørn Nørstad	Kamphusvn. 3, 2010 Strømmen			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Johan Nadden	1960 Løken			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Mekanisk avtrekk eller lufting over tak fra WC og trapp ev. terrasse foran skyvedør gjenstår.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	14.2.86
Underskrift	

Ragnar Sund, byggekonsentroller

Sendes til

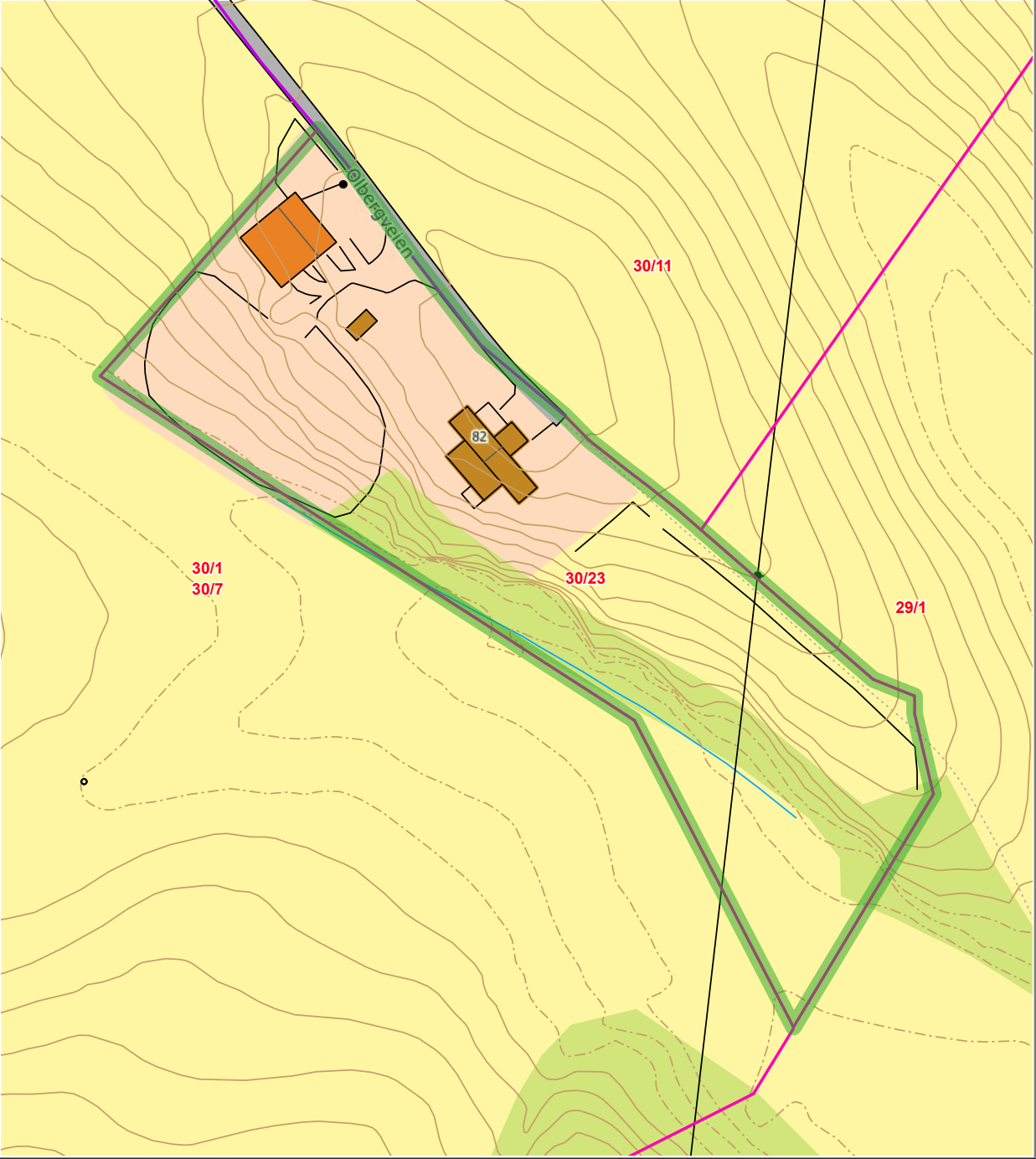
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggetøyvemyndighet	☐
---	-----------------------------------	--	--	--------------------------

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Olbergveien 82, 1960 LØKEN			
	Hj.haver/Fester: ENG TERJE, OLBERGVEIEN 82, 1960 LØKEN			
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 29/1-2025 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

Olbergveien 82

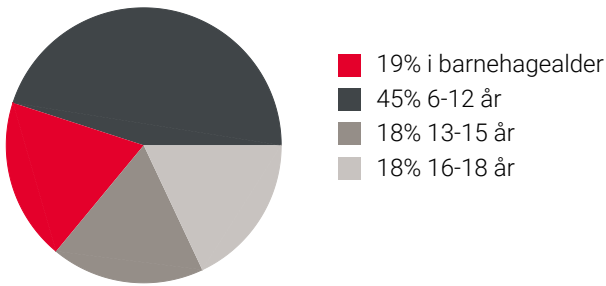
Offentlig transport

Hjellevøl gård Linje 485	6 min 0.4 km
Svingen stasjon Linje R14	32 min 28.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

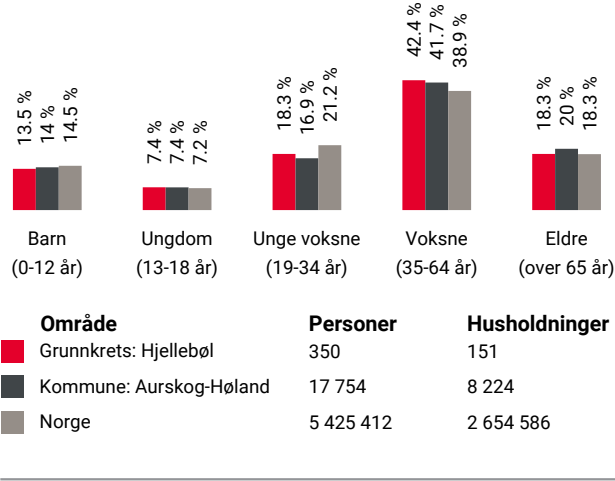
Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	5 min 4 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	9 min 7.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	17 min 16.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min 18.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

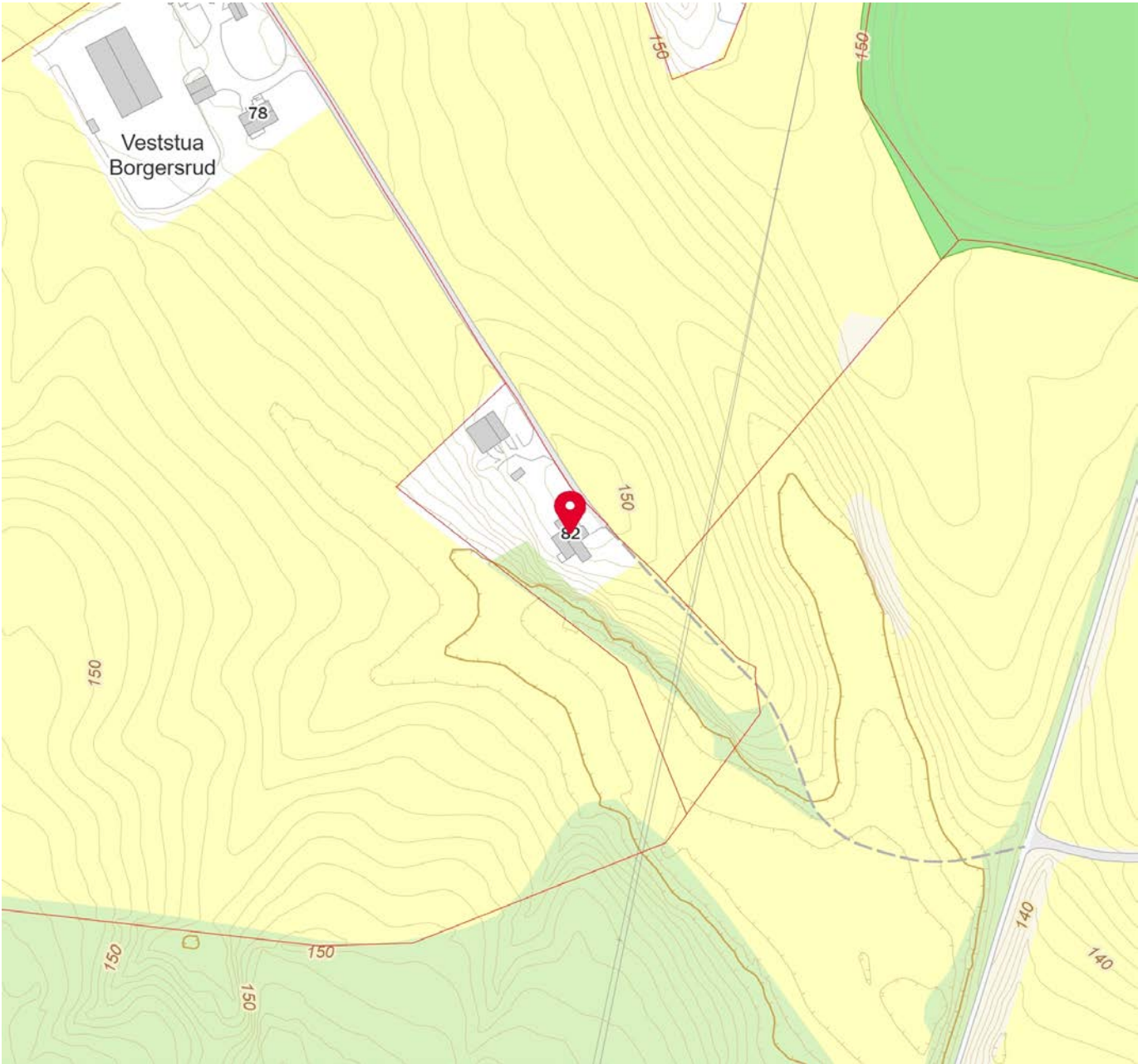
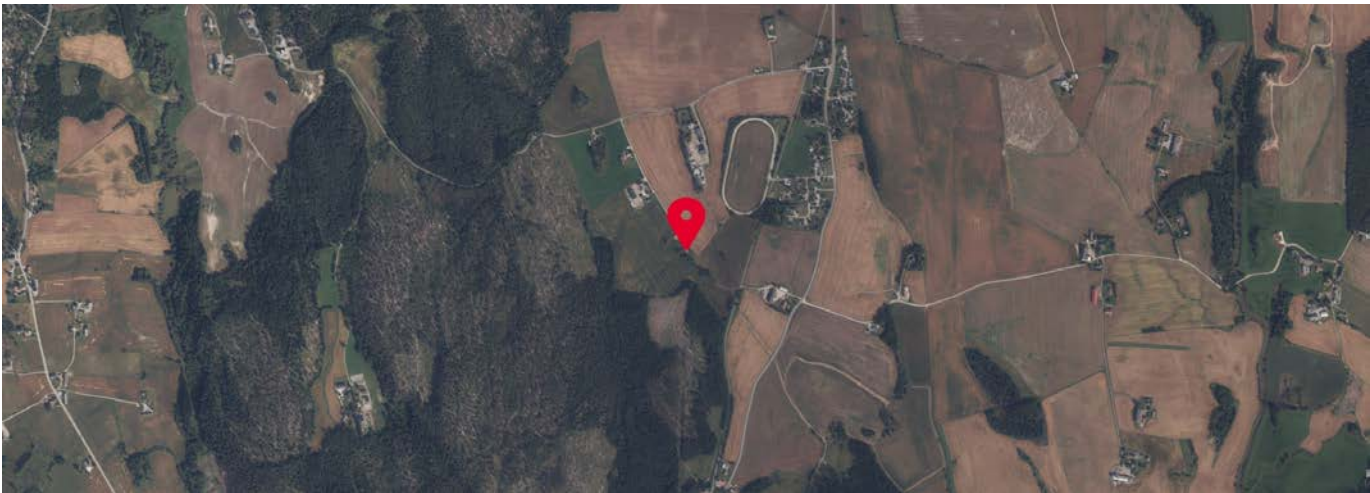
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 4.5 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 6.8 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 7 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	5 min 3.7 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 3.9 km

Sport

Løken skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 4 km
Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min 4.5 km
MOVA Bjørkelangen	18 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	19 min



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



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



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 lypærer 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 dekker 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Olbergveien 82
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre