



aktiv.

LØKEN

**Stor ene/generasjonsbolig/
utleiedel over 3 plan. Naturskjønn
tomt med mye sol og flere
uteplasser. 30 min fra Lillestrøm**



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 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Selger: Ken Roger Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 353/374 kvm
Tomtstr.: 1769.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1107250107

Ditt nye hjem!

Hølandsveien 1491 er en stor enebolig med tilbygd boenhet og mange bruksmuligheter. Boligen strekker seg over tre plan og har blant annet nyere kjøkken, store stuer, flere våtrom og gode soverom. Det er også badstue, integrert garasjerom og rikelig med bodplass. Boligen trenger oppgradering for å møte dagens krav til standard. Taktekking på hoveddel er fra 2015.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og har en solrik tomt på nærmere 1,8 mål med plen, prydbusker og flere uteplasser. Uteplassene er fordelt over veranda, terrasse og hage, som alle byr på gode solforhold, men også mulighet for skygge på de varmeste dagene. På gårdsplassen er det rikelig med parkering. Kort gangavstand til buss, cafe og serveringssted, samt idrettsanlegg med bla padel, tennis, samt frisbee og fotballgolf.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	31
Om eiendommen	34
Midlertidig brukstillatelse	94
Situasjonskart	96
Budskjema	110



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Hølandsveien 1491 og 1493!



Eneboligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser på Momoen, noen kilometer fra Løken.



Boligen ble oppført i 1961 og fikk tilbygd en separat boenhet i 1990.
Den opprinnelige boligen har et pent, inntrukket inngangsparti.



Foran inngangspartiet til den opprinnelige boligen er det en gruset gårdsplass og en markterasse.



Vindfanget er romslig og gjør det enkelt å innrede med ønskelig garderobemøblement.



Fra entreen kommer man inn i en gang.
I tilknytningen til gangen finnes bl.a. et toalettrom og trappeløpet til 2. etasje og til kjeller.



Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servantskap og speil.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har nyere innredning montert langs to parallelle vegger. Innredningen har hvite rammefronter, laminatbenkeplater og mørke flisplater på veggene.



Av utstyr er det nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer i form av stekeovn, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt er montert.



Dette rommet ligger i tilknytning til kjøkken og stue, og er tidligere benyttet til spisestue.



Fra spisestuen er det bred åpning inn til stuen, noe som gir god kontakt mellom rommene.



Stuen er enkel å møblere og har en varmepumpe som bidrar til behagelig temperatur hele året.



Stuen er lys og luftig og har store vinduer som forsterker inntrykket. Vinduene sørger også for pent utsyn mot frodig grøntareal, og det er dør ut til verandaen.



I andre etasje er det tre soverom med god størrelse.
I trapperommet utenfor soverommene er det plassbygde garderobeskap og dør inn til badet.



Soverommene har sjarmerende skråtak, tregulv og vegger i ulik utførelse.



Soverom nr. 2.



På tegninger for tilbygget fra 1989 fremkommer dette rommet som soverom.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsveier og lysforhold.



Badet i andre etasje har mosaikkfliser på gulvet, grønnmalte vegger, åpen dusj og vegghengt håndvask.



Det er vaskerom i kjeller med enkel standard.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og har et solrikt uteområde.



Den opprinnelige delen har terrasse som strekker seg over to av boligens fasader.



Tilbygget ble oppført i 1990 og har en planløsning over tre etasjer. Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav. Inngangspartiet til den tilbygde delen ligger adskilt fra den opprinnelige delen.



Til den tilbygde delen hører det en hyggelig terrasse. Eiendommens uteplasser vender mot øst, sør og vest.



Inngangspartiet er overbygget og leder inn til en entre med åpen garderobeløsning.



Videre inn er det en gang med plass til garderobeskap.



I gangen er det også trappeløp til 2. etasje og til kjeller. Til kjeller er det i tillegg utvendig adkomst.



Kjøkkeninnredningen er montert i hesteskoform og har avsatt plass til hvitevarer. Skap og skuffer har lyse trefronter, mens benkeplatene er i laminat og har nedfelt oppvaskkum.



Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, og spisebordet finner sin naturlige plass i overgangen mellom sonene.



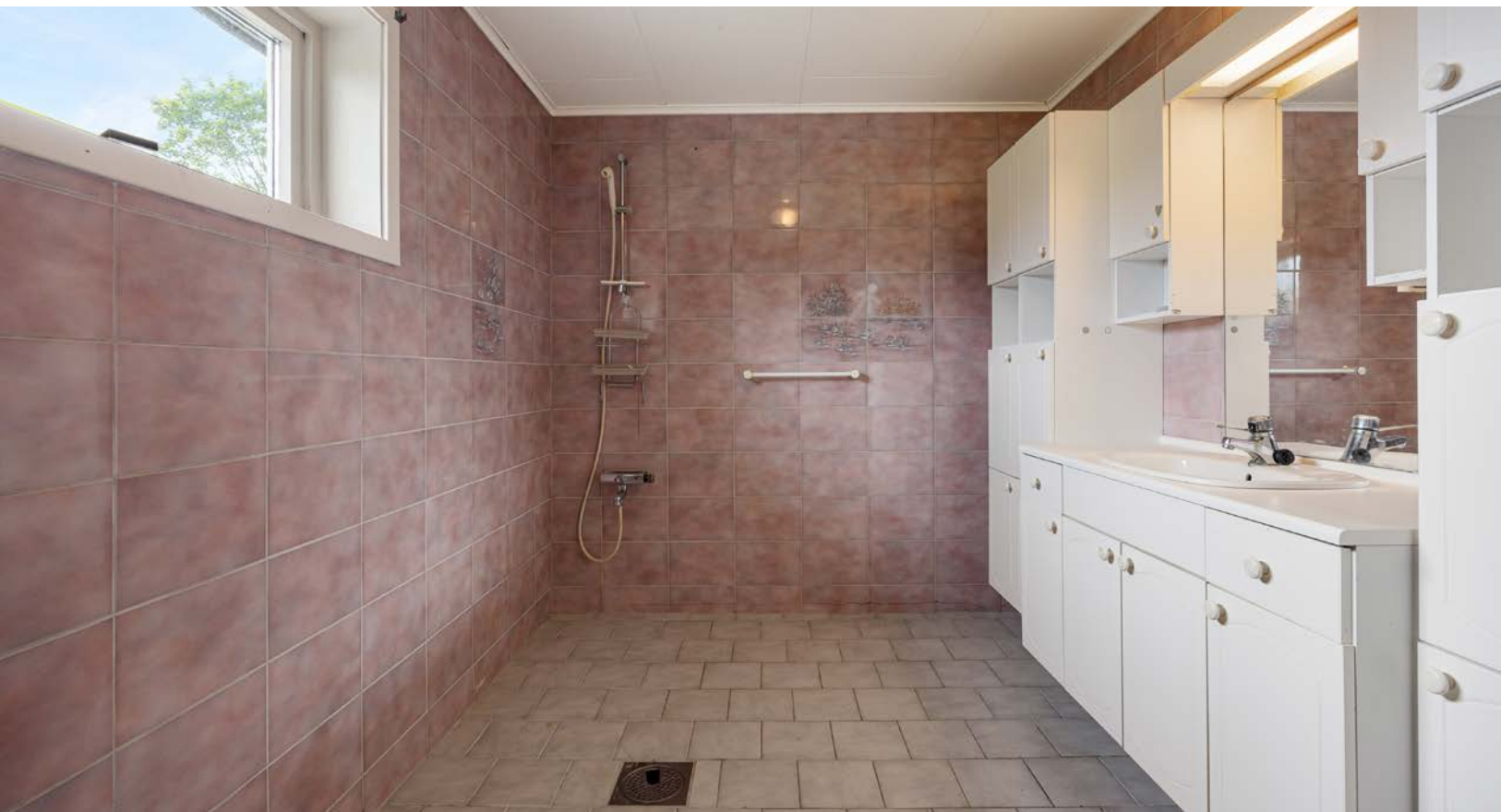
Deler av stuetaket er skrånet og rommet har fint gjennomlys.



Det er utgang til terrassen via terrassedør, og rommet har i tillegg en peisovn.



Badet i første etasje og har flislagte overflater og hvit innredning. Innredningen byr på mye skaplass, speil og nedfelt servant.



Toalettet er gulvmontert og innerst i rommet er det åpen dusj.



Den tilbygde delen har ett soverom.



Her er det garderobeskap, malte vegger og et laminatgulv.



I andre etasje er det to innredede rom. Rommene har umalte trepaneler på vegg og himling samt laminatgulv. Det største rommet har skråtak og vindu i gavlvegg.



Det andre rommet har takvindu. Disse rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold og fremkommer som uinnredet loft på byggetegninger.



Badet i kjelleren og er utstyrt med toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i søyleløsning.



Kjelleren har også badstue.



Begge kjellerne har lagringsplass i boder, og i tilbygd del er har to av bodene panel og laminatgulv.



I opprinnelig del har bodene enklere overflater. Opprinnelig del har også integrert garasjerom. Det er ingen bilder av disse.



Eiendommen har gruset gårdsplass og stort plenareal med frodige prydbusker, lekestue og flere soner for avslapning.



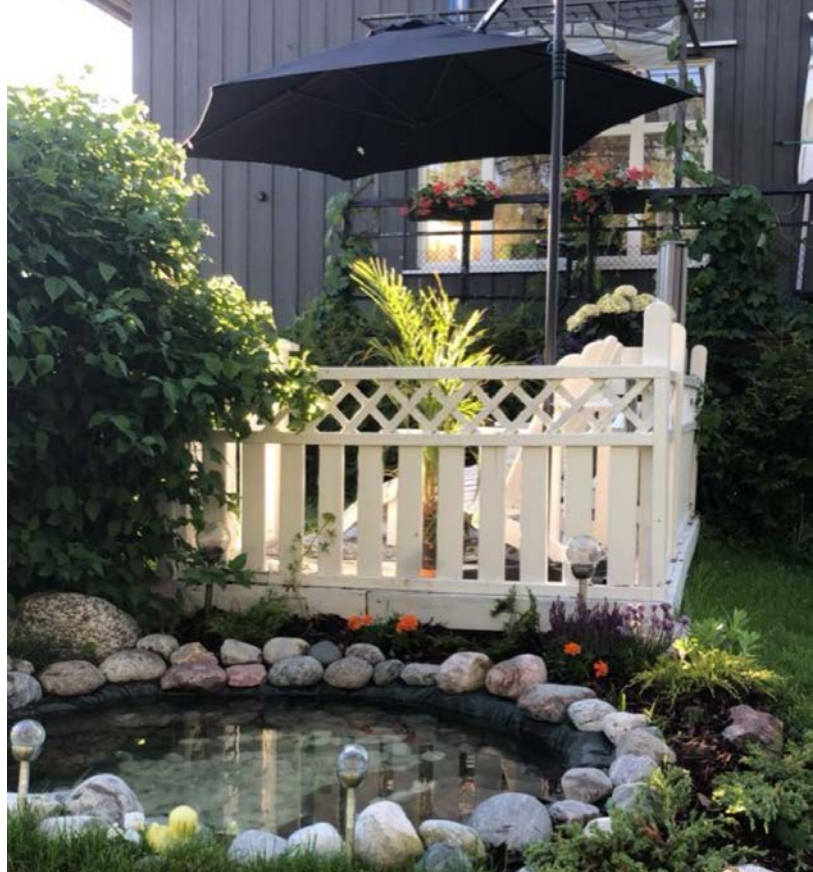
Med omkransing av hekk og trær, er alt lagt til rette for utvendig hygge i usjenerte, koselige omgivelser.



Lekehuset er til glede for de minste i familien!



For barnefamiliene er det to barnehager på Moe og en på Løken. Løken har 1-7 skole med SFO. Det er ungdomsskole på Hemnes og to videregående skoler på Bjørkelangen.



Selgers egne bilder

Hølandsveien 1491 og 1493 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Hølandsveien 1491 og 1493 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen viser faktisk bruk av rommene og er ikke i målestokk. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hølandsveien 1491 og 1493 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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 353 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 374 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Kjeller opprinnelig del:

Trapperom, vaskerom, bod 1, bod2/kjellerrom.

BRA-i: 75 m² Kjeller tilbygd del:

Trapperom, bad/wc/vaskerom, bod 1, badstue, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5/innredet

BRA-e: 21 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 82 m² 1. etasje opprinnelig del:

Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue.

BRA-i: 71 m² 1. etasje tilbygd del:

Entré, gang/trapperom, soverom, bad/wc, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 45 m² 2. etasje opprinnelig del:

Trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

BRA-i: 34 m² 2. etasje tilbygd del:

Trapperom, innredet rom 1, innredet rom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² 1. etasje opprinnelig del.

16 m² 2. etasje tilbygd del.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjelleretasje i opprinnelig del varierer mellom ca. 2,05 - 2,20 meter.

Takhøyde i kjelleretasje i tilbygd del varierer mellom ca. 2,19 - 2,23 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1769.1 m²

Eiendommen ble skylddelt i 1961 og har i følge matrikkelrapporten ukjent grenseforløp og noen fiktive grenser. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik.

Mangel grunnnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser på Momoen, noen kilometer fra Løken i Aurskog-Høland kommune.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekontor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. I tillegg driftes det også anlegg på Momoen. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen. Idrettslaget tilbyr også et fullverdig treningsstudio med et bredt utvalg av apparater for både styrketrening og utholdenhetstrening. Det finnes også et stort og moderne rom for styrkeløft med frivekter og vektstenger. Videre er det spinningsrom med faste saltimer og mulighet for individuell trening. Anlegget har store, oppgraderte garderober med dusj og tilgang til badstue.

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc-, fotball- og

kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

HIUL tilbyr E-sport med 8 Gaming stasjoner og en plass for Playstation. Det er plass til 8-10 spillere per gang. Det er også en Seniorklubb tilknyttet idrettslaget som har flere gode møtepunkter og som bidrar med dugnadsarbeid.

Idrettslaget har aktiviteter og sosiale møteplasser for alle aldre og uavhengig av funksjonutfordringer.

Øvrige fritidsaktiviteter

Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Løken fritidsklubb og Aurskog Høland Kommune samarbeider med HIUL om dette flotte tilbudet for barn og ungdom. I egne lokaler på Høland Stadion arrangeres det både junior- og ungdomsklubb. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter.

Kulturtilbud

Kommunen har et rikt kulturliv og flotte, moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og på Bjørkelangen. På Bjørkelangen er det også kino og kulturskole med tilbud innen musikk, dans osv. På Løken er Gamle Høland Prestegård et samlingspunkt hvor lokalhistorie og kulturaktiviteter presenteres i ulike aktiviteter gjennom året, og her er det også selskapslokaler for leie. På Fosser finnes Smia og Bygdetunet ligger på Hemnes. Lokalet på Moe har også selskapslokaler for utleie samt flere temaaktiviteter og konserter gjennom året. På Moe ligger også Halvorsens kafe med middagstilbud, catering og kulturarrangementer.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse.

Skolekrets

For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er tre barnehager i området hvorav en nyere kommunal barnehage på Løken og to private barnehager på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Moe, som ligger rett ved boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 25 min Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 20 min til Fetsund, 30 min til Lillestrøm og 50 min til Oslo Lufthavn. Det er gode togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av tomannsbolig. Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Boligen ble oppført i 1961 og ble tilbygd med 1 boenhet i 1990. Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/ 2. etasje. Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Undertak av trebord. Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loft. Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger. Taktekkingen på opprinnelig del er av stål/ aluminiumsplater. Taktekkingen på tilbygd del er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del. Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt. Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon. Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt. Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon. Veranda med betongdekke og rekkverk av metall. Trapp av betong. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på

punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbyggd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og betonggulv med sluk. Taket er forlengelse av hustaket. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og betongdekke i himling. Vippeport i trekonstruksjon. 1 vindu med koblet glass. Det er sluk i garasjegulvet.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen på tilbygd del er av betongtakstein og er fra 1990. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Årstall: 1961. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Opprinnelig del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra ca. 2015 iht. eier. Det er ikke snøfangere på taket. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Nedløp og beslag - 2

Tilbygd del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag har en del slitasje.

Utvendig > 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. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig del: Saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/2. etasje. Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Loftet ble inspisert fra loftsluken. Undertak av trebord. Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Undertaket er misfarget. Misfarget undertak skyldes trolig manglende/dårlig lufting og dampbelastning fra underliggende rom pga. manglende eller dårlig utført dampsperre.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Tilbygd del: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loft. Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er avvik: Isolasjonen i skråtaket har falt ned flere steder (er løs) og isolasjonen i boligen vil da være svekket. Det er enkle loftsluker uten isolering/tetting som vil medføre varmetap og kondensdannelse på kneloftene. Det er stedvis misfargede konstruksjoner og bjelker på loftene som trolig har oppstått pga. dampbelastning, kondens mv. Det er spor etter mus på kneloftene.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Opprinnelig del har vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1977/1987/1989/2018. Tilbygd del har vinduer med produksjonsår 1985/1987/1988/1989. Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generelt en del slitasje. Det er løse vridere på vinduer i stue i 1. etasje opprinnelig del. Det er kondens-/fuktmerker i vinduskarmen på takvinduet. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men punkteringer på vinduer av denne alder kan forekomme.

Utvendig > Dører

Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt. Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2008. Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon. Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt. Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988. Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredørene har en del slitasje. Entredør til kjeller i tilbygd del subber i terskel/karm. Verandadør i opprinnelig del subber i terskel/karm og mangler beslag/tetting ved utvendig terskel. Terrassedør i tilbygd del har stor slitasje og subber i terskel/karm.

Utvendig > Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Takoverbygd kjellerinngang

Takoverbygd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og betonggulv med sluk. Taket er forlengelse av hustaket. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Utvendig > Garasje i kjelleretasje

Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og betongdekke i himling. Vippeport i trekonstruksjon. 1 vindu med koblet glass. Det er sluk i gulvet. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sluk i gulvet, men det er ikke montert oljeutskiller som normalt er krav på avløp i garasje. Iht. eier forekommer det at sluket går tett/blir tilstoppet avløp. Betongdekket/-gulvet er grovstøpt, ujevnt og har sprekker.

Innvendig > Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, heltregulv, fliser og betong. Vegger: Malte flater, malt strie, malte plater, tapet, panelplater, trepanel og murpuss. Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og trepanel. Kjeller i opprinnelig del er uinnredet og har betonggulv, vegger med murpuss/betongblokker og betong i himling. Del av kjeller i tilbygd har rom som er uinnredet. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis slitasjemerker, små skader, gliper, svelling i laminatskjøter mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og bod/innredet rom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 opprinnelig del

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Entre i 1. etasje opprinnelig del har gulv av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og spisestue i 1. etasje og det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik i 1. etasje. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket gjelder gulv i 2. etasje i opprinnelig del.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del er av betongdekke. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvet er grovstøpt og ujevnt. Gulvet er ikke fuktsikret mot grunn.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i tilbygd del

Etasjeskiller/gulv i tilbygd del samt i entre i opprinnelig del er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken i 1. etasje og loftstue.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av gulv/undergulv.

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

Trapp mellom 1. og 2. etasje i opprinnelig del: 180 graders tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp Rekkverket er løst/ har dårlig innfesting. Liten frihøyde i trapperom gjelder mot 2. etasje pga. skråtaket.

Innvendig > Innvendige trapper - 3

Trappene mellom 3 etasjer i tilbygd del er rette tretrapper med repó. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler 1 spile/stolpe på rekkverket i 1. etasje (åpningen blir da for stor).

Innvendig > Innvendige dører

Finerte/malte dører og 3-speils tredører. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra respektive byggeår. Små deler av anlegget med vannledninger er av plast fra nyere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Opprinnelig del har avløpsrør av støpejern fra byggeåret 1961. Tilbygd del har avløpsrør av plast fra byggeåret 1990. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2

Det er oljefyr i kjeller i opprinnelig del. Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Oljefyren er ikke i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken i opprinnelig del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2008 og er plassert i bod/kjellerrom. 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. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg. 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1961

Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. 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 er drenering med drensrør rundt grunnmur. Fra respektive byggeår 1961 og 1990. 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.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels noe skrånende ned mot syd og vest. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Utvendig avløp/pumpekum

Det er privat pumpekum for avløpet på eiendommen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at flotørsystemet på pumpekummen/avløpspumpen er defekt og må dermed tømmes manuelt med bryter.

Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har vegger av mur/betongblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. 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.

Spesialrom > 1. etasje (oppr. del) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom i 1. etasje opprinnelig del består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kjøkken > 1. etasje (oppr. del) > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader. Det er avskaling/skade på platetoppen.

Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuksøk med overflateinstrument Protimeter MMS på gulv og vegger. 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.

Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fukskader. Det er fuktmerker i taket på rommet under badet. Dette skyldes trolig lekkasjer fra baderommet (overliggende rom).

Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Innredningen har generelt stor slitasje med slitasjemerker og svelleskader.

Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilatoren har slitasje og bryter er defekt.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veranda

Veranda med betongdekke og rekkverk av metall. Trapp av betong. Årstall: 1961.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det mangler rekkverk på trappen. Verandaen har generelt stor slitasje på betongdekket og rekkverket. Det er avskaling av betong. Det er synlig/fritt eksponert armeringsjern som da vil ruste og svekke konstruksjonen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Opprinnelig del har mursteinspipe fra byggeåret 1961. Ingen tilkoblede ildsteder.

Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Deler av pipevangene er tildekket og alle pipens 4 sider er ikke synlige.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje i opprinnelig del har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2

Kjelleretasje i tilbygd del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har trepanel.

Deler av kjelleretasjen er uinnredet og har vegger med murte lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er påvist avvik i konstruksjonen uten hulltaking.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det ble målt høye fuktverdier i treverk på utforet grunnmur i kjelleretasjen. Det må påregnes skjulte fuktskader her, men omfanget av skadene er ikke mulig å avdekke uten å rive konstruksjoner. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på åpen grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper - 2

Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje i opprinnelig del: 180 graders tretrapp. Årstall: 1961. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken i tilbygd del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert på badet i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år. Det er avvik: Varmtvannstanken har lekkasje.

Tomteforhold > Oljetank

Det er nedgravd oljetank i glassfiber iht. eier. Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Generell

Vaskerommet i kjelleretasje opprinnelig del består av: Vannkran for vaskemaskin. Provisorisk avløp fra vaskemaskin med avløpsrør på gulvet. Gulv: Malt betong. Vegger: Malt murpuss. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt utover overflatebehandling med maling. Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Våtrom > 2. etasje (oppr. del) > Bad > Generell

Bad i 2. etasje opprinnelig del består av: Servant og dusj på vegg. Gulv: Fliser. Vegger: Malte baderomsplater. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har eldre og enkel standard med bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom. Badet er ikke bygget iht. dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjon. Det er ingen kjent membranløsning. Det er rustskader i sluket.

Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Generell

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap. Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket med totalt ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1990 og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er sprekker i fliser på gulv og vegger. Det er slitasje på innredninger og utstyr. Gulvet har dårlig fall til sluket. Det er kun totalt 10mm. fall på gulvet og det er dårlig lokalt fall rundt sluket.

Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Generell

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap. Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket med totalt ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1990 og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er sprekker i fliser på gulv og vegger. Det er slitasje på innredninger og utstyr.

Gulvet har dårlig fall til sluket. Det er kun totalt 10mm. fall på gulvet og det er dårlig lokalt fall rundt sluket.

Lovlighet

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

Tegningen av 2. etasje/loft på tilbygd del har avvik iht. dagens bruk. Loftstue og soverom er ikke beskrevet på tegningen. Tegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Tegningen av kjelleretasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men 1 bod og badstue er ikke beskrevet på tegningen. Utvendig kjellertrapp/kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen.

Brannceller:

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift. Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. 1 soverom i 2. etasje i opprinnelig del har kun ett lite høysittende vindu og tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei. Loftstue og soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 16.06.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ingen pålegg om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet feiing og tilsyn i oktober 2024 ble ikke utført da ingen var hjemme. Det er fritak feiegebyr. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildstedene igjen skal benyttes. Antikk kjøkkenovn:

Ovn bør fjernes da røykrør går ut i samme høyde på pipe. Avvik sentralfyr kjeller: Skorstein pusses kjeller. Fyrrom skal være egen branncelle. Dør til fyrrom skal være oppjustert til kravet til fyrrommet. Gjennomganger eller huss i vegg/tak skal tettes forskriftsmessig. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Kan brukes som utleie del.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Familien har brukt begge.

Kort fortalt om eiendommen

- Enebolig med tilbygd boenhet.
- Stor, naturskjønn eiendom.
- Flere solrike uteplasser.
- Garasjerom og stor gårdsplass.
- Tre etasjer m/romslig planløsning.
- Nyere, velutstyrt kjøkken.
- Flott stue med store vinduer.
- God kontakt med spisestuen.
- Bad, toalettrom og vaskekjeller.
- Tre soverom med god størrelse.
- Mye lagringsplass i kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue og wc.

2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.

Kjeller: Vaskekjeller og 2 boder.

Den opprinnelige delen av boligen er fra 1961 og på byggetegninger for tilbygget i 1989 fremkommer det tre soverom i 2. etasje. Det ene soverommet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsveier og lysforhold.

1. etasje - tilbygg: Vindfang, trappegang, stue, kjøkken, bad/wc og soverom.
2. etasje - tilbygg: To innredede rom.
Kjeller - tilbygg: 2 ganger, bad/wc/vaskerom, badstue og 4 boder.

På byggetegninger fra 1989 for den tilbygde delen fremkommer rommene i 2. etasje som uinnredet loft. Rommene er ikke godkjent brukt som oppholdsrom.

Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav.

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

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Eiendommen har god plass til parkering på egen gårdsplass. Boligen har for øvrig et integrert garasjerom i kjelleren.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

2470218

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med en kombinasjon av panelovner, gulvvarme, varmepumpe og peisovn. Det er oljefyr i kjelleren og nedgravd oljetank i glassfiber. Boligen er utstyrt med to 200 liters varmtvannsberedere. Det er mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og ett våtrom, samt naturlig ventilasjon for øvrig.

Det foreligger krav om sanering av oljetanken. Iht. Aurskog-Høland kommune: Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 880 pr 2025

Info kommunale avgifter

I følge matrikkelrapport består boligen av to boenheter, men det ser ut til at det betales kommunale avgifter kun for en. Det må derfor påregnes økning i kommunale gebyrer og eiendomsskatt.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 612 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 903 403 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 613 613 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 50, bruksnummer 101 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:

3226/50/101:

01.09.1961 - Dokumentnr: 2850 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:50 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1543686 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:101

01.01.2024 - Dokumentnr: 110712 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:50 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.04.1990 for tilbygg

generasjonsbolig.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei. Eieendommen har offentlig vann og avløp.

I følge selger er det privat pumpekum for avløpet på eiendommen. Videre opplyses det at fløtørsystemet på pumpekummen/avløpsspumpen er defekt og må dermed tømmes manuelt med bryter.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen er registrert som følgende i matrikkelrapport mottatt fra kommunen: Enebolig med to boenheter, hybel/sokkelleilighet i matrikkelrapport og med to boenheter. I midlertidig brukstillatelse for tilbygget er følgende beskrevet som byggets art: Generasjonsbolig. I tilstandsrapporten er følgende bemerket: Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (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))

111 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 530 050 (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 111 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon tilsvarende 1,2 % av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 23.500,-, visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede samt markedspakke kr 22.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag begrenset oppad til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Hølandsveien 1491 og 1493, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 50, bnr. 101

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 10816-25084

Referansenummer: LC1854

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. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av tomannsbolig.
Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Boligen ble oppført i 1961 og ble tilbygd med 1 boenhet i 1990.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/2. etasje.
Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Undertak av trebord.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loft.
Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger.

Taktekkingen på opprinnelig del er av stål/aluminiumsplater.
Taktekkingen på tilbygd del er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del.

Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt.
Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon.

Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt.
Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon.

Veranda med betongdekke og rekkverk av metall. Trapp av betong.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og betonggulv med sluk. Taket er forlengelse av hustaket. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og betongdekke i himling.
Vippeport i trekonstruksjon. 1 vindu med koblet glass. Det er sluk i garasjeggulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Malte flater, malt strie, malte plater, tapet, panelplater, trepanel og murpuss.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og trepanel.

Kjeller i opprinnelig del er uinnredet og har betonggulv, vegger med murpuss/betongblokker og betong i himling.
Del av kjeller i tilbygd har rom som er uinnredet.

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje er av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje i opprinnelig del er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje i opprinnelig del er av trebjelkelag.
Etasjeskiller/gulv i tilbygd del samt i entre i opprinnelig del er av trebjelkelag.

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

Trapper: 180 graders tretrapp i opprinnelig del. Rette tretrapper med repó i tilbygd del.

Innerdører: Finerte/malte dører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue tilbygd del.
Luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc/vaskerom og i 1 bod i kjelleretasje tilbygd del.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje i tilbygd del.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i kjelleretasje opprinnelig del består av: Vannkran for vaskemaskin. Provisorisk avløp fra vaskemaskin med avløpsrør på gulvet.

Bad i 2. etasje opprinnelig del består av: Servant og dusj på vegg.

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje opprinnelig del består av: Gulvmont. wc,

Beskrivelse av eiendommen

servantskap og speilskap.

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Små deler av anlegget med vannledninger er av plast.

Opprinnelig del har avløpsrør av støpejern.

Tilbygd del har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

Det er luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.

Det er oljefyr i kjeller i opprinnelig del.

Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Varmtvannstanken i opprinnelig del er på ca. 200 liter, har

produksjonsår 2008 og er plassert i bod/kjellerrom.

Varmtvannstanken i tilbygd del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert på baderom i kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betongblokker i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

Tomten er dels flat og dels noe skrånende ned mot syd og vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 374 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 374 m²

Totalpris 4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

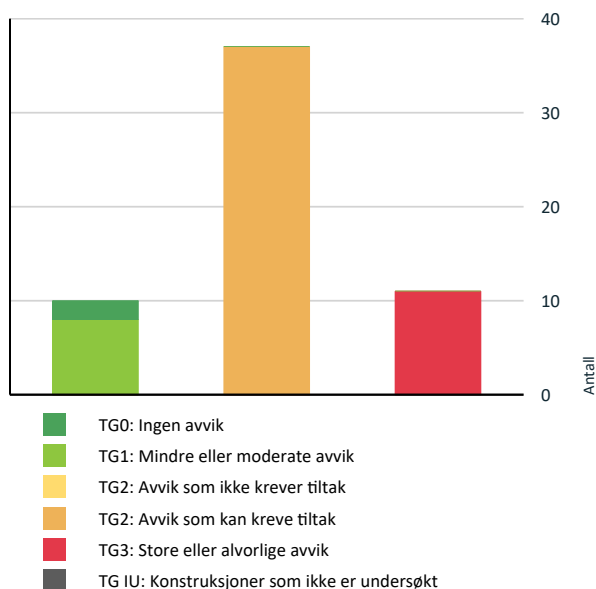
Tegningen av 2. etasje/loft på tilbygd del har avvik iht. dagens bruk. Loftstue og soverom er ikke beskrevet på tegningen.

Tegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Tegningen av kjelleretasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men 1 bod og badstue er ikke beskrevet på tegningen. Utvendig kjellertrapp/kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen.

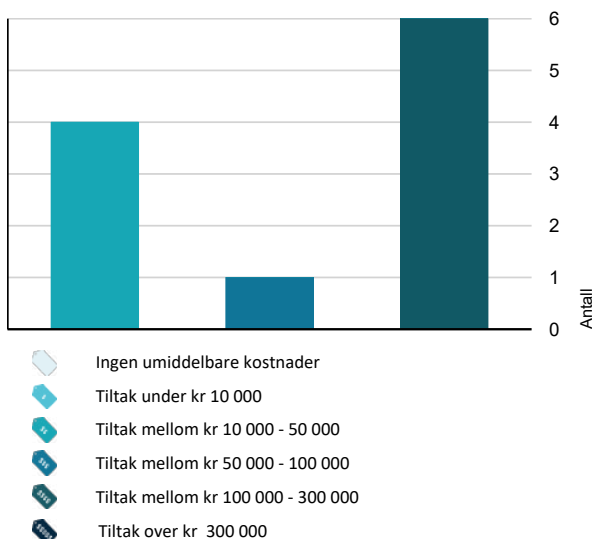
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje (oppr. del) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Takoverbygd kjellerinngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje i kjelleretasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i opprinnelig del [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i tilbygd del [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [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 > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendig avløp/pumpekum [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje (oppr. del) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > Kjelleretasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje (tilbygd del) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår iht. eier.
1990	Tilbygg	Tilbygg med bolig mot nord. Iht. matrikkelinformasjon

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på opprinnelig del er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 2015 iht. eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygd del er av betongtakstein og er fra 1990. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Opprinnelig del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra ca. 2015 iht. eier.
Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør monteres snøfangere.



TG 2 Nedløp og beslag - 2

Tilbygg del har takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 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.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Opprinnelig del:

Saltakskonstruksjon/sperrekonstruksjon med innredet loftsetasje/2. etasje.

Det er et lite møneloft med adkomst via enkel loftsluke. Loftet ble innsisert fra loftsluken.

Undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Misfarget undertak skyldes trolig manglende/dårlig lufting og dampbelastning fra underliggende rom pga. manglende eller dårlig utført dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering må forbedres.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tilbygd del:

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loft.

Det er kneloft med adkomst via luker i knevegger.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen i skråtaket har falt ned flere steder (er løs) og isolasjonen i boligen vil da være svekket.

Det er enkle loftsluker uten isolering/tetting som vil medføre varmetap og kondensdannelse på kneloftene.

Det er stedvis misfargede konstruksjoner og bjelker på loftene som trolig har oppstått pga. dampbelastning, kondens mv.

Det er spor etter mus på kneloftene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

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

Opprinnelig del har vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1977/1987/1989/2018.

Tilbygd del har vinduer med produksjonsår 1985/1987/1988/1989.

Det er 1 takvindu på soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene har generelt en del slitasje.

Det er løse vridere på vinduer i stue i 1. etasje opprinnelig del.

Det er kondens-/fuktmerker i vinduskarmen på takvinduet.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men punkteringer på vinduer av denne alder kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Dører

Entredør i opprinnelig del i malt profilert utførelse med glassfelt.

Verandadør i opprinnelig del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2008.

Entredør til kjeller opprinnelig del i trekonstruksjon.

Entredør i tilbygd del i malt profilert utførelse med glassfelt og sideglassfelt.

Terrassedør i tilbygd del i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Entredør til kjeller tilbygd del i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene har en del slitasje.

Entredør til kjeller i tilbygd del subber i terskel/karm.

Verandadør i opprinnelig del subber i terskel/karm og mangler beslag/tetting ved utvendig terskel.

Terrassedør i tilbygd del har stor slitasje og subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Utskiftinger bør vurderes.

TO 3 Veranda

Veranda med betongdekke og rekkverk av metall.

Trapp av betong.

Årstill: 1961

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det mangler rekkverk på trappen.

Verandaen har generelt stor slitasje på betongdekket og rekkverket.

Det er avskaling av betong. Det er synlig/fritt eksponert armeringsjern som da vil ruste og svekke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Verandaen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



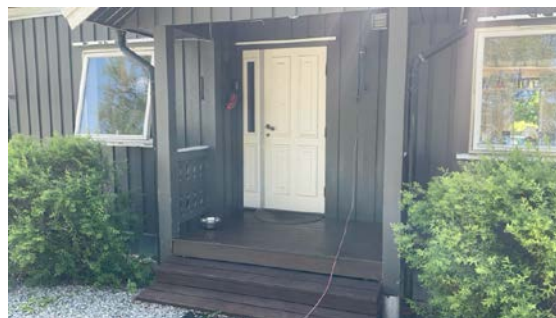
! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.



! TG 1 Utvendige trapper - 2

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



! TG 2 Takoverbygd kjellerinngang

Takoverbygd kjellerinngang med mur av betong/lettbetong og
betonggulv med sluk.
Taket er forlengelse av hustaket.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere bør monteres.



! TG 2 Garasje i kjelleretasje

Garasje med betongdekke/-gulv, vegger med betongblokker og
betongdekke i himling.
Vippeport i trekonstruksjon.
1 vindu med koblet glass.
Det er sluk i gulvet.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er sluk i gulvet, men det er ikke montert oljeutskiller som normalt er krav på avløp i garasje.
Iht. eier forekommer det at sluket går tett/blir tilstoppet avløp.
Betongdekket/-gulvet er grovstøpt, ujevnt og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Malte flater, malt strie, malte plater, tapet, panelplater, trepanel og murpuss.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og trepanel.

Kjeller i opprinnelig del er uinnredet og har betonggulv, vegger med murpuss/betongblokker og betong i himling.
Del av kjeller i tilbygd del har rom som er uinnredet.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis slitasjemerker, små skader, gliper, svelling i laminatskjøter mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del er av betongdekke.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og bod/innredet rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i opprinnelig del

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Entre i 1. etasje opprinnelig del har gulv av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og spisestue i 1. etasje og det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik i 1. etasje.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder gulv i 2. etasje i opprinnelig del.

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.

1 TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del

Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i opprinnelig del er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvet er grovstøpt og ujevnt.
Gulvet er ikke fuktsikret mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i tilbygd del

Etasjeskiller/gulv i tilbygd del samt i entre i opprinnelig del er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken i 1. etasje og loftstue.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av gulv/undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

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 3 Pipe og ildsted

Opprinnelig del har mursteinspipe fra byggeåret 1961. Ingen tilkoblede ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipevangerene er tildekket og alle pipens 4 sider er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilbygd del har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje. Pipe og ildsted 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'

Kjelleretasje i opprinnelig del har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje i tilbygd del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har trepanel.

Deler av kjelleretasjen er uinnredet og har vegger med murte lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er påvist avvik i konstruksjonen uten hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble målt høye fuktverdier i treverk på utforet grunnmur i kjelleretasjen. Det må påregnes skjulte fuktskader her, men omfanget av skadene er ikke mulig å avdekke uten å rive konstruksjoner.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på åpen grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Punktet må sees i sammenheng med dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje i opprinnelig del:
180 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Rekkverket er løst/har dårlig innfesting.

Liten frihøyde i trapperom gjelder mot 2. etasje pga. skråtaket.

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.

Det bør gjøres lokal utbedring.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje i opprinnelig del:
180 graders tretrapp.

Årstall: 1961

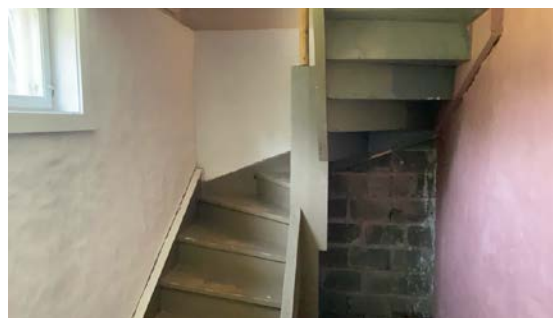
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper - 3

Trappene mellom 3 etasjer i tilbygd del er rette tretrapper med repó.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler 1 spile/stolpe på rekkverket i 1. etasje (åpningen blir da for stor).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket må utbedres/spile må monteres.



TG 2 Innvendige dører

Finerte/malte dører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

KJELLERETASJE (OPPR. DEL) > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleretasje opprinnelig del består av: Vannkran for vaskemaskin. Provisorisk avløp fra vaskemaskin med avløpsrør på gulvet.

Gulv: Malt betong.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret.
Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt utover overflatebehandling med maling.
Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLERETASJE (OPPR. DEL) > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av mur/betongblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

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 kapillærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.
Tiltaket må sees i sammenheng med drenering.

2. ETASJE (OPPR. DEL) > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2. etasje opprinnelig del består av: Servant og dusj på vegg.

Gulv: Fliser.
Vegger: Malte baderomsplater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet har eldre og enkel standard med bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.
Badet er ikke bygget iht. dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjon.
Det er ingen kjent membranløsning.
Det er rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE (OPPR. DEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverket og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Malt betonggulv. Deler av gulvet er flatt og deler har fall mot sluk. Det er lokalt fall på gulvet rundt sluket. Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret 1990. Gulv og vegger har ingen membranløsning/tettesjikt utover maling. Baderommet er ikke bygget iht. dagens krav til våtrom. Det er sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på gulv og vegger.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen. Tiltaket må sees i sammenheng med drenering.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Baderomsinnredning med servantskap, overskap og veggskap.

Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket med totalt ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1990 og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er sprekker i fliser på gulv og vegger. Det er slitasje på innredninger og utstyr. Gulvet har dårlig fall til sluket. Det er kun totalt 10mm. fall på gulvet og det er dårlig lokalt fall rundt sluket.

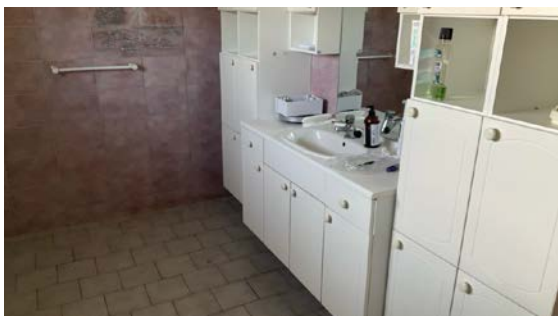
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

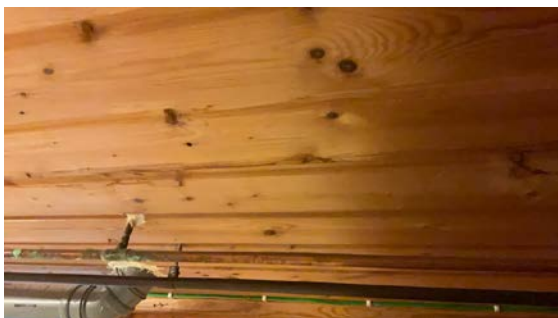
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er fuktmerker i taket på rommet under badet. Dette skyldes trolig lekkasjer fra baderommet (overliggende rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Punktet må sees i sammenheng med beskrivelsen av baderommet.



Fuktmerker på trepanel i taket under bad/wc i 1. etasje tilbygd del.

KJØKKEN

1. ETASJE (OPPR. DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader. Det er avskaling/skade på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE (OPPR. DEL) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt stor slitasje med slitasjemerker og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har slitasje og bryter er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes ut.

SPECIALROM

1. ETASJE (OPPR. DEL) > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje opprinnelig del består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLERETASJE (TILBYGD DEL) > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra respektive byggeår. Små deler av anlegget med vannledninger er av plast fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Opprinnelig del har avløpsrør av støpejern fra byggeåret 1961. Tilbygd del har avløpsrør av plast fra byggeåret 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

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 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i stue i opprinnelig del.

! TG 2 Varmesentral - 2

Det er oljefyr i kjeller i opprinnelig del. Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyren er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Oljefyren bør fjernes.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i opprinnelig del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2008 og er plassert i bod/kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken i tilbygd del er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert på badet i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken har lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! 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.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur. Fra respektive byggeår 1961 og 1990.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betongblokker i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels noe skrånende ned mot syd og vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendig avløp/pumpekum

Det er privat pumpekum for avløpet på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at fløtøsystemet på pumpekummen/avløpspumpen er defekt og må dermed tømmes manuelt med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres utbedring av avløpspumpen/fløtøsystemet.

! TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank i glassfiber iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

374 m²/353 m²

Tomannsbolig: 5 Trapperom, Vaskerom, 7 Bod, Garasje, 2 Entré, 3 Gang, Toalettrom, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, 2 Bad, 5 Soverom, Bad/vaskerom, Badstue, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hølandsveien 1576 ,1960 LØKEN 100 m ² 1937 2 sov	08-09-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	29 000
2 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392
3 Sagveien 3A ,1960 LØKEN 205 m ² 2002 4 sov	13-05-2024	4 275 000	4 150 000		4 150 000	20 244
4 Angellstien 2 ,1960 LØKEN 215 m ² 1949 5 sov	16-04-2024	4 390 000	4 200 000		4 200 000	19 535
5 Illeveien 8 ,1960 LØKEN 164 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
6 Illeveien 11 ,1960 LØKEN 275 m ² 1945 7 sov	20-08-2020	5 450 000	5 000 000		5 000 000	18 182
7 Sagveien 15 ,1960 LØKEN 242 m ² 1988 5 sov	11-02-2025	4 600 000	4 250 000		4 250 000	17 562
8 Mosserudveien 9 ,1960 LØKEN 266 m ² 1935 5 sov	12-07-2022	3 950 000	3 900 000		3 900 000	14 662

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.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning 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.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

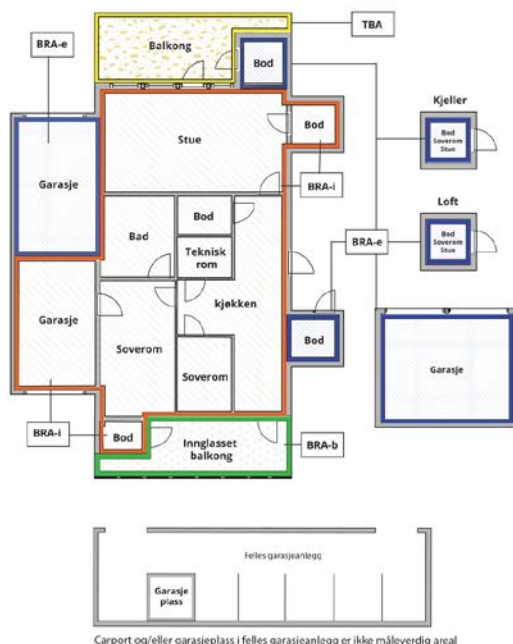
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje (oppr. del)	46	21		67			67
1. etasje (oppr. del)	82			82	13		82
2. etasje (oppr. del)	45			45		32	77
Kjelleretasje (tilbygd del)	75			75			75
1. etasje (tilbygd del)	71			71	16		71
2. etasje/loft (tilbygd del)	34			34		15	49
SUM	353	21			29	47	421
SUM BRA	374						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje (oppr. del)	Trapperom, Vaskerom, Bod 1, Bod 2/kjellerrom	Garasje	
1. etasje (oppr. del)	Entré, Gang, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. etasje (oppr. del)	Trapperom, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje (tilbygd del)	Trapperom, Bad/wc/vaskerom, Bod 1, Badstue, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5/uinnredet		
1. etasje (tilbygd del)	Entré, Gang/trapperom, Soverom, Bad/wc, Stue, Kjøkken		
2. etasje/loft (tilbygd del)	Trapperom, Loftstue, Soverom		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje i opprinnelig del varierer mellom ca. 2,05 - 2,20 meter.
Takhøyde i kjelleretasje i tilbygd del varierer mellom ca. 2,19 - 2,23 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av 2. etasje/loft på tilbygd del har avvik iht. dagens bruk. Loftstue og soverom er ikke beskrevet på tegningen.
Tegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.
Tegningen av kjelleretasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men 1 bod og badstue er ikke beskrevet på tegningen.
Utvendig kjellertrapp/kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er trolig ikke brannskille mellom boenhetene iht. dagens krav. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

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: 1 soverom i 2. etasje i opprinnelig del har kun ett lite høysittende vindu og tilfredsstillende ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.
Loftstue og soverom i 2. etasje/loft i tilbygd del tilfredsstillende ikke krav til lysforhold.

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)
Tomannsbolig	272	102

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ken Roger Moe	Kunde
16.6.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ken Roger Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	101		0	1769.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hølandsveien 1491 og 1493							
Hjemmelshaver							
Ken Roger Moe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moe ca. 5 km. utenfor Løken sentrum.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i umiddelbar nærhet (Hølandsveien).
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Det er 2 barnehager på Moe.

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

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.769,1m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

750 000

År

2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.06.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.05.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Eier	13.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.03.1989		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	19.06.2025	Revidert rapport etter mottatt informasjon fra kunde om avløpsumpe.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC1854>

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

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250107	

Selger 1 navn
Ken Roger Moe

Gateadresse	
Hølandsveien 1491	

Poststed	Postnr
LØKEN	1960

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

2470218

Document reference: 1107250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan brukes som utleie del

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Familien har brukt begge

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250107

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Roger Moe	2d7e262b5a91c6a5d239f 63de86b1379d93b4890	04.06.2025 08:29:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250107

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

(Kommune)

AURSKOG-HØLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Halvdan Moe
Moe, 1960 LØKEN

Byggherre (navn, adresse)

Halvdan Moe
Moe, 1960 LØKEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Søgård, Moe, 1960 Løken	50	101		

Deres søknad	Dato 13.02.89		
Arbeidets art	tilbygg		
Byggets art	generasjonsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningssjefssak	Vedtak dato 14.03.89	Saksnr. 37/89
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	☐ hele bygget		
	☐ følgende del av bygget:		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
Se vedlegg.			
Dette arbeidet må være fullført innen: 6 mndr.			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG-HØLAND 1940 BJØRKELANGEN
Bjørkelangen	26.04.90	Vidar Øverby Bygningssjef	Kjell Brøtne Byggekontrollør

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn Johan Macken	Adresse 1960 Løken
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

VEDLEGG TIL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR GNR. 50 BNR. 101, SØGARD,
EIER: HALFDAN MOE, MOE, 1960 LØKEN

Innvendig:

- 1. etg.: - Ventilasjon fra bad utføres snarest.
- 2. etg.: - Panel og plast i himling 2. etg.
 - Veggkledning
 - Golvbelegg.
- Kjeller: - Vifte i ventil i vaskerom
 - Innsetting av dører
 - Kledning av himling, alle rom untatt vaskerom
 - Noe isolasjon himling
 - Isolasjon ved golvsvill før kledning av himling foretas
 - Puss vegger
 - Puss i bunn av pipe

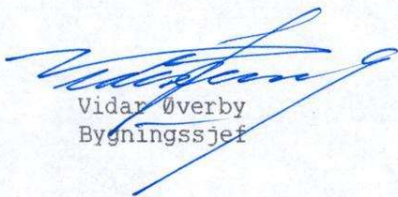
- Utvending:
- Takrennenedløp inngangsparti
 - Stigetrinn for pipe
 - Trapp ned fra stue

Boligen utstyres med brannslukningsutstyr. Brannslange evt. brannslukningsapparat type ABE, 6 kg's.

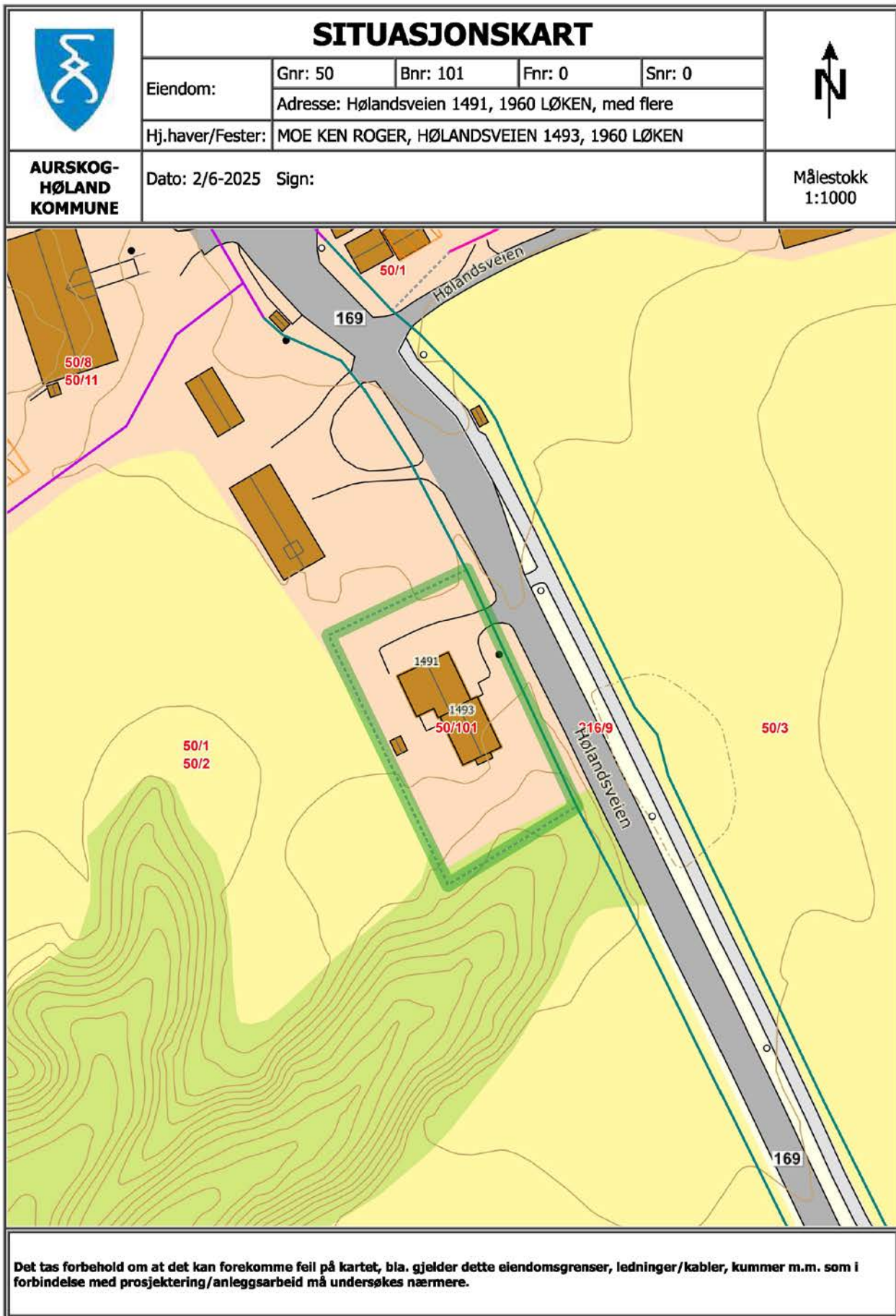
Pipeløp vil bli kontrollert av feiemester.

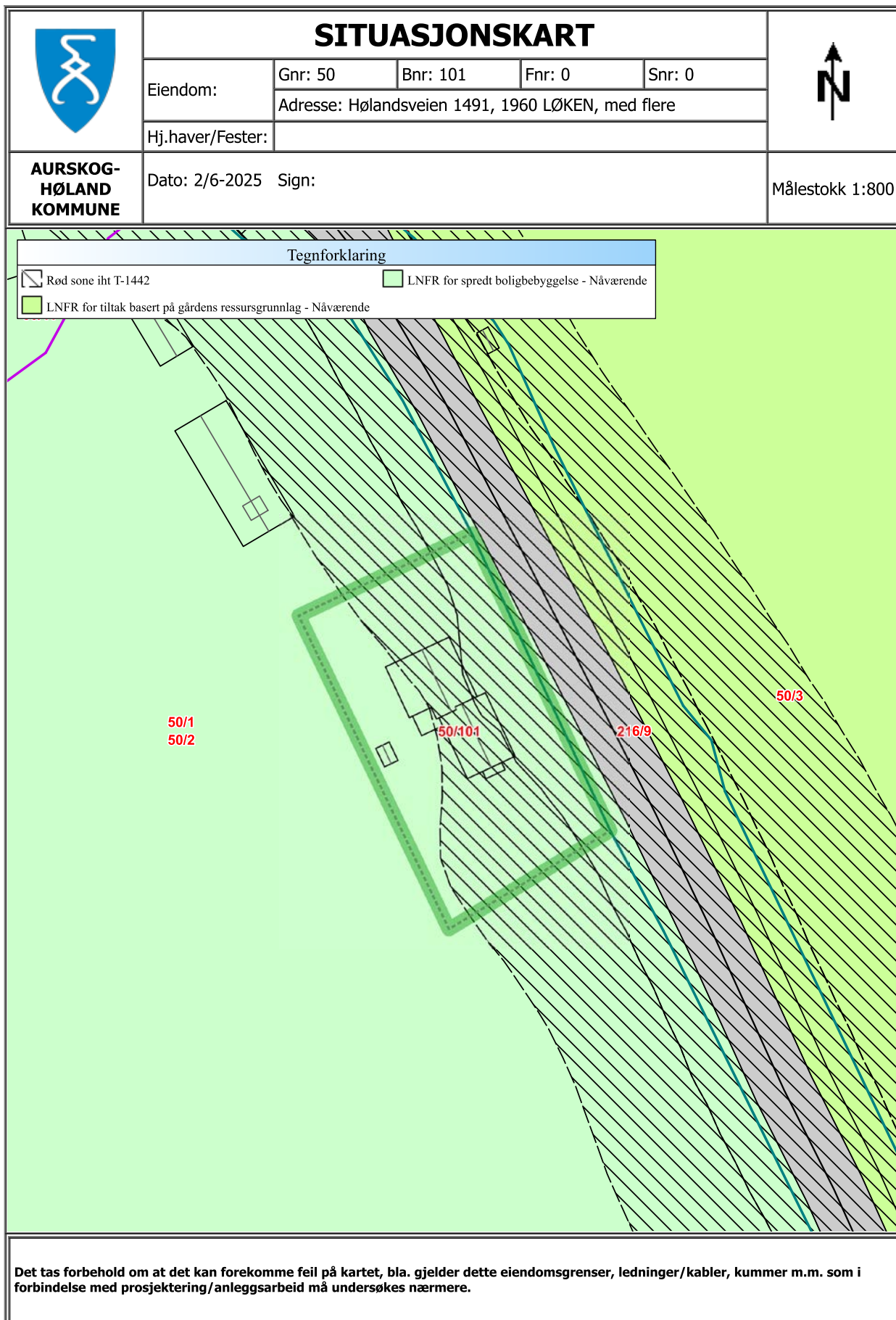
Frist 3 mnd.

1940 Bjørkelangen, den 26.04.1990


Vidar Øverby
Bygningssjef


Kjell Brøtmet
Bygningskontrollør





Nabolagsprofil

Hølandsveien 1491 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mo Linje 480	1 min 0.1 km
Svingen stasjon Linje R14	22 min 22.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 5.3 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	13 min 11.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	20 min 17.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 19 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

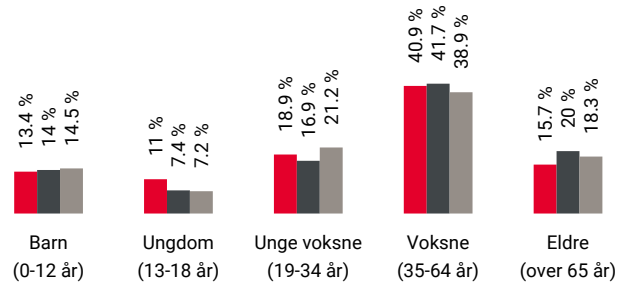
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Momoen	619	251
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	4 min 0.3 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 5.2 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 5.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

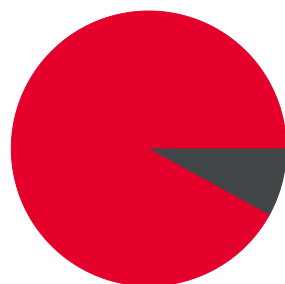
⚽ Momoen idrettsanlegg 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Hølandshallen 5 min 🚶
Aktivitetshall 4.4 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 21 min 🚶

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 21 min 🚶

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

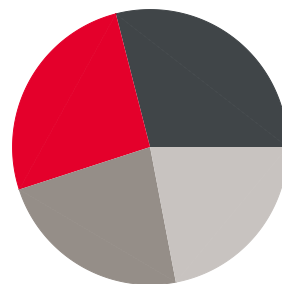
6 min 🚶



Løken apotek

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



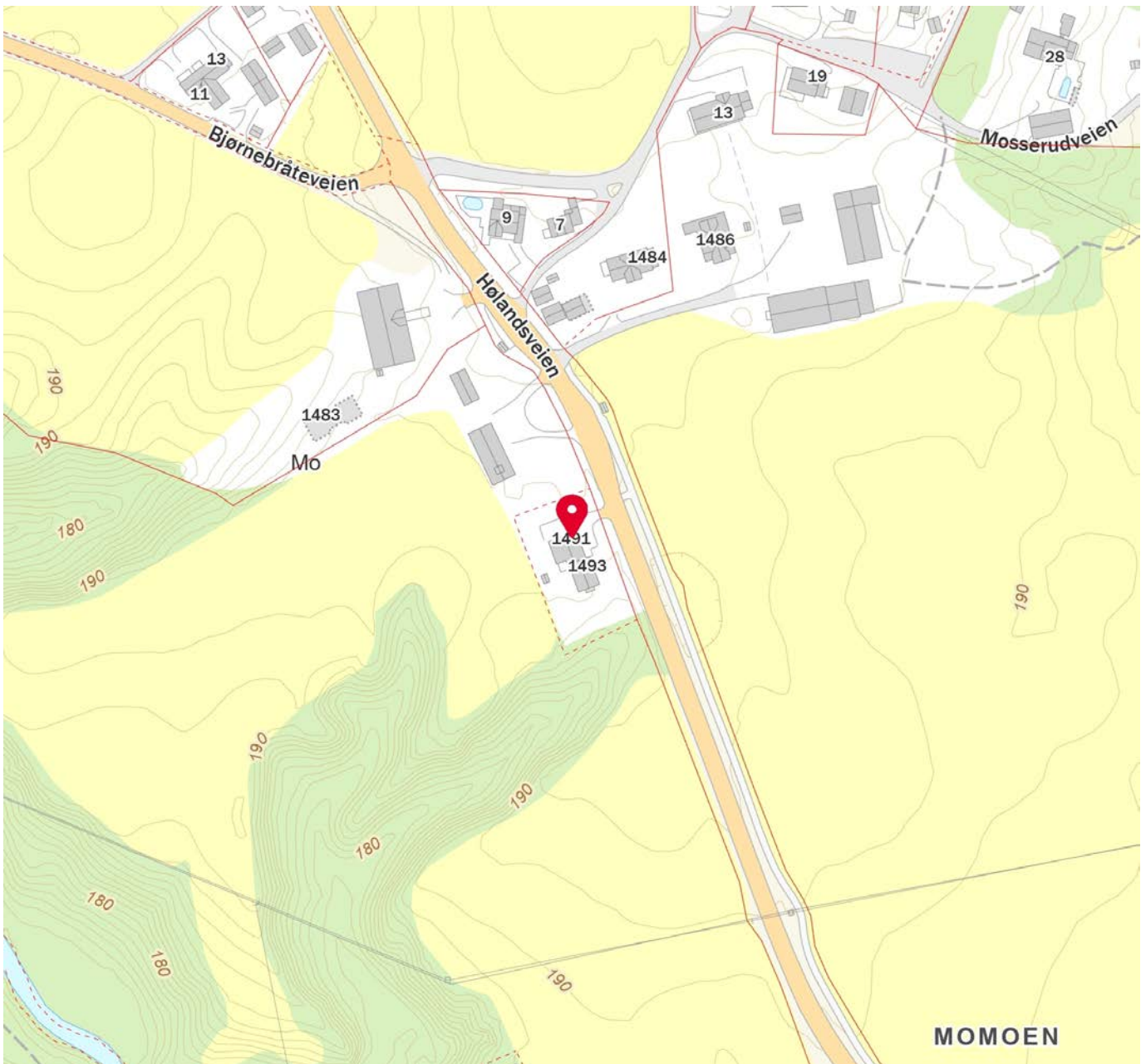
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hølandsveien 1491 og 1493
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre