

aktiv.



Thonsveien 10, 1960 LØKEN

**Velholdt enebolig med hundehus,
varmepumpe og mye bodplass.
Stor hage m/drivhus og fine
uteplasser. Landlige omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Mia Eugenie Ottesen
Kristoffer Bjørklund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 188/200 kvm
Tomtstr.: 712.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1107250128

Ditt nye hjem!

Thonsveien 10 er en pen og praktisk enebolig over to plan, med alle primærfunksjoner i første etasje. Boligen oppleves velholdt, med bad, kjøkken og overflater fornyet i perioden 2011-19. Omgivelsene er landlige, med flotte tur- og friluftsmuligheter. Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg. En inngjerdet hage innbyr til lek og hygge, med drivhus, stor plen og koselig uteplass.

Tomten har bod, stor gårdsplass og et bygg med hundegårder. Stuen er romslig med vedovn, varmepumpe og utgang til en stor veranda. Uteplassen er delvis innebygd, perfekt for både rolige stunder og lange, sosiale kvelder. På kjøkkenet har boligen mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. Det er avsatt plass til kjøleskap. Det er tre soverom, og et delikat bad er innredet med gulvvarme og vegghengt toalett.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Midlertidig brukstillatelse	73
Situasjonskart	74
Reguleringskart	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	87



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Thonsveien 10!



Omgivelsene er landlige og fredfulle, tett på flotte turmuligheter i skog og mark. Tomten er romslig og tilnærmet flat, og opparbeidet med trær, busker, blomster og gressplen.



Velkommen inn i en pen og praktisk enebolig med alt samlet i første etasje. Inngangen er overbyggt, utstyrt med belysning og ringeklokke.



el inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en liten entré. Entreen har flislagt gulv med varme.



Entreen ligger i tilknytning til en gang med rom for skap eller andre garderobeløsninger.



Kjøkkenet har fine arbeidsforhold med god benkeplass fordelt på tre seksjoner. Laminatgulv kombineres med hvitmalt brystningspanel og veggflater holdt i en mørk grøntone.



Utenom et benkeskap med glatte fronter, har innredningen hvite, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og dobbel oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av behandlet heltre.



Belysning og hvite fliser er montert over benkene, og over kokesonen en ventilator. Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Avsatt plass til kjøleskap. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.



Stuen er pen og romslig, med grønt utsyn og fint lysinnslipp fra to sider. Store vinduer inkluderer en glassdør til verandaen, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.



Atmosfæren i rommet er lun og god, med både vedovn og varmepumpe montert. Gulvet har 1-stavs laminat, mens veggene er kledd med trepanel, dekorstein og malte panelplater.



Atmosfæren i rommet er lun og god, med både vedovn og varmpumpe montert.



Tre soverom ligger sammen i første etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet har egen veranda, og det er mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter.





Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Badet er delikat innredet med grå gulvfliser og matchende våtromsplater på veggene.



Varmekabler og downlights er installert, veggengt toalett og et dusjhjørne med skyvedører av glass.



Baderomsinnredningen er moderne, bestående av heldekkende servant med hvite skuffer, et matchende høyskap og et speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.



I kjelleren har boligen et teknisk rom med arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



Mot vest har boligen en veranda med adkomst fra hovedsoverommet. Verandaen er overbygd og måler ca. 6 kvm.



Stuen har utgang til en sørvendt og delvis innebygd veranda på ca. 26 kvm. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og det er trapp ned til den store hagen.





Hagen har en koselig uteplass, er inngjerdet, og byr på godt med boltreplass for familien.



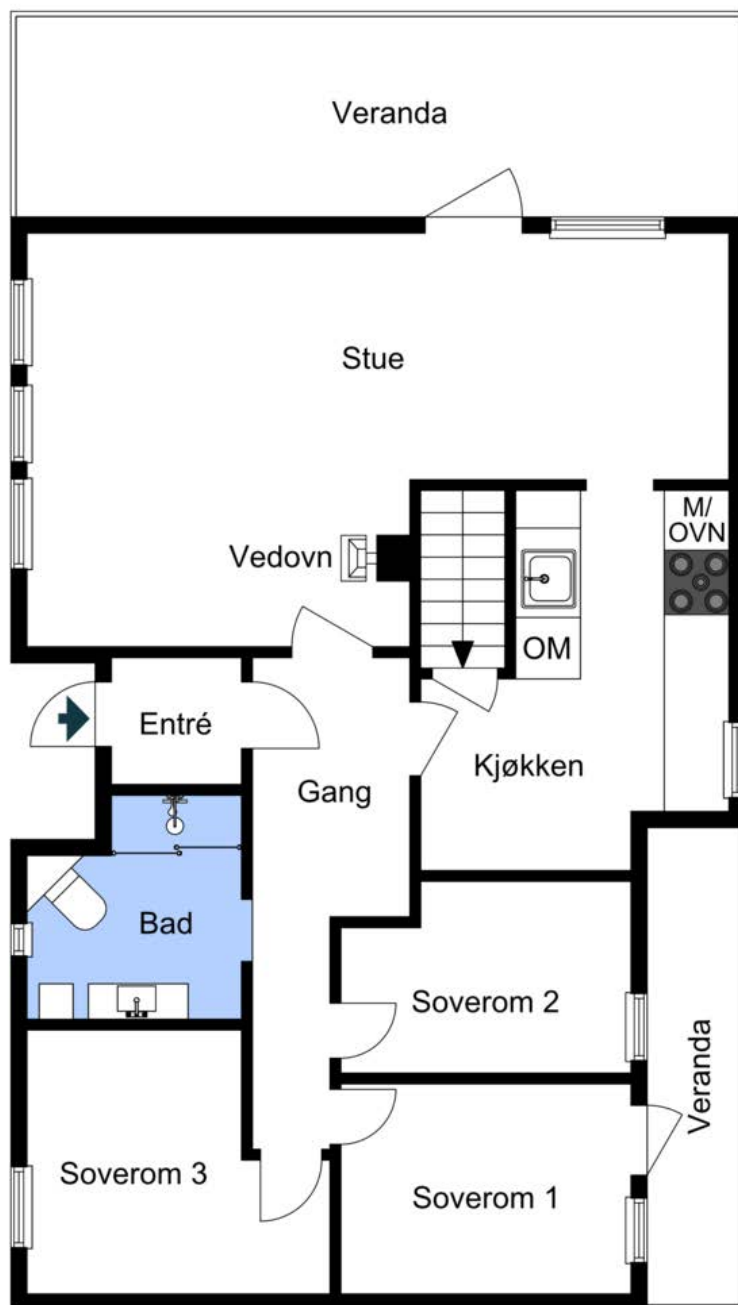
.Et drivhus understreker idyllen, og plasseringen gir tomten fint utsyn over alt det grønne.



Også de firbente vil trives i hagen, og boligen har et bygg bestående av en bod og to separate hunderom. Utvendig er det satt to hundegårder på til sammen ca. 17 kvm.

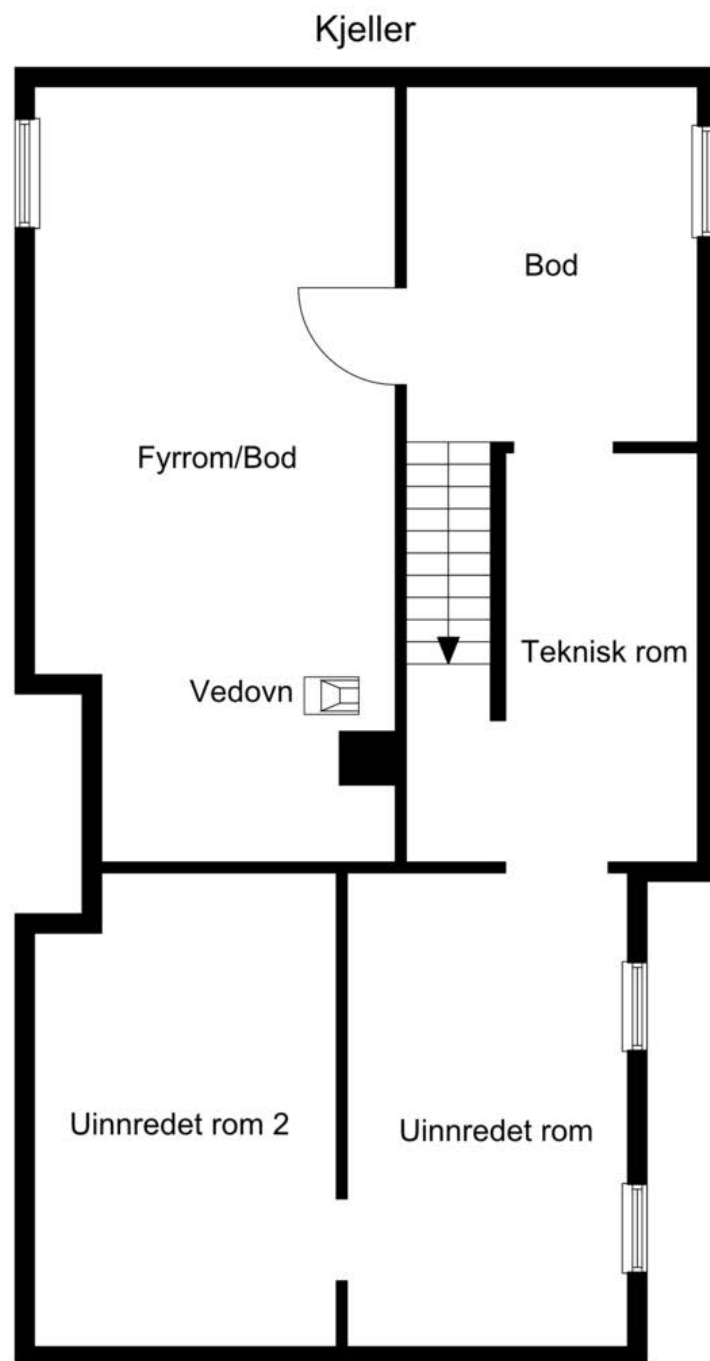


På inngangssiden finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.



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

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



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 200 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m² Bod, fyrrom/bod, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, trapperom, stue.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Hundehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Hundehus

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

712.3 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Momoen, like utenfor Løken i Aurskog-Høland kommune. Området rundt består av vakkert kulturlandskap og dype skoger.

Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærmiljøet, og mange benytter løypa til «Kongen» hvor det er fin utsikt over Løkenområdet. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern, som har badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern på Bjørkelangen.

Ved den gamle skolen på Momoen er det blant annet gressbane med fotballgolfbane og tennisbane. På Løken finner du svømmebasseng på skolen. Høland Idrettsanlegg har en større anlegg med blant annet flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og aktivitetspark. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Det er et godt hestemiljø i kommunen med flere ridemuligheter og et større hestesenter på Bjørkelangen. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Løken. Løken har et hyggelig sentrum med et utvalg av forretninger og servicetilbud som dekker de daglige behov. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti og Bjørkelangen Næringspark en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil.

Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Løken, ca 25 min til Bjørkelangen, ca 35 min til Aursmoen, ca 30 min til Lillestrøm og ca en time til Oslo og Oslo lufthavn. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til

taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 15 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et. Vinduer i kjelleren er av treverk med ett og to-lags glass, de eldste vinduene er fra byggåret. Inngangsdør og verandadører er av treverk med glassfelt. Utgang fra stuen til en sydvendt veranda på omtrent 26 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Verandaen er utstyrt med et takoverbygg på 9 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget veranda mot vest med adkomst fra soverom på omtrent 6 kvadratmeter. Verandaen er oppført av hulledeelementer med overliggende spaltegulv, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 centimeter. Utvendige trapper er av treverk.

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 > Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert noe spredt råteskade i nedre del av stående bordkledning, det er mangelfull muresikring bak liggende trekledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein. Satak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom

via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 15 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Loftet er kun kontrollert i fra området rundt luke grunnet manglende sikker adkomst og gangbaner på loft. Det anbefales ytterligere kontroll når sikker adkomst er etablert. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det ble observert ekskrementer etter mus på loftet. Fuktmerke rundt pipehatt.

Utvendig > Kjellervinduer

Vinduer i kjelleren er av treverk med ett og to-lags glass, de eldste vinduene er fra byggåret. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer fra byggeår med ett lags glass bør byttes grunnet dårlig isoleringsevne og høy slitasjegrad.

Utvendig > Dører

Inngangsdør og verandadører er av treverk med glassfelt. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påbegynnende råteskader i verandadører. Verandadør mot syd subber også i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt veranda på omtrent 26 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Verandaen er utstyrt med et takoverbygg på 9 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget veranda mot vest med adkomst fra soverom på omtrent 6 kvadratmeter. Verandaen er oppført av hulldekkeelementer med overliggende spaltegulv, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 centimeter. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Takoverbygg på veranda mot vest er ufagmessig oppført og er ikke ferdigstilt. Det må utføres tiltak for overbygg og bygget må ferdigstilles på en fagmessig god måte for å lukke avviket.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue og fyr rom i kjeller. Vurdering av avvik: Ildfast stein har sprekker.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleren fremstår som en rå-kjeller, det er kun støpt gulv i ca. halvparten av kjellerens areal. På teknisk rom er det etablert en arbeidsbenk og rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fukt på gulv i fyrrom.

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendige trapp er av treverk. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rør system har i dag ikke sikker avrenning ved lekkasje, gulvet under koblingene består i dag av pukk, hvis det skal støpes gulv må lekkasjesikringen i ivaretas.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør er stedvis festet med patentbånd. Avløpsrør må festes med egnet festemetode for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier klager på mangelfull ventilasjon på soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. På bakgrunn av observasjoner av vann i kjelleren vurderes det til at dreneringen kan ha funksjonssvikt. Anbefales ytterligere undersøkt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ukjent årstall. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er ukjent om avløpsrør ble byttet når nytt minirensanlegg ble etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis feil montering av våtromsplater, mangler bunnskinne og egnet fugemasse. Svertesopp i fugemasse mellom bunnskinne og våtromsplater i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik: Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke. Sluk er isolert i dusjnisje. Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket. Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og hyller i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av behandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og to-greps kran. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap over platetoppen. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kosmetiske skader på overflater.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendige trapper er av treverk. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entrè'n og inneholder i hovedsak porselenssikringer fra byggeår, det er noen automatbrytere som er satt inn i nyere tid.

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. 1977

Spørsmål til eier

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

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

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

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? Ja

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

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
Utettheter i sikringsskap må tettes forsvarlig. Kursoversikten er utradert og bør oppgraderes. På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Pris er satt kun for kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom toalettrom og bad er tatt vekk, badet fremstår i dag som et bad med toalett.

Bod og hundehus

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 01.08.2025 av Daniel Østbye. 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: Anleggskontroll 29.10.2017 med 7 åpne avvik. Anleggskontroll og jordfeilsøk 07.09.2023 hvor avvik ble avdekket og senere avsluttet. 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: Siste feiing og siste tilsyn ble utført 19.04.2023 uten avvik. 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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Litt usikker på firmanavn men kommer et firma og har kontroll på biovac ca hvert kvartal.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. 1 del av kjelleren er jordkjeller.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Dårlig ventilasjon på soverommet og er mus på loftet om vinteren.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd utestue på terrassen, dugnad av en faglært i familien.

Tilleggs kommentar:

Litt diverse svellemerker på kjøkkeninnredning Diverse slitasjemerker på gulv

Kort fortalt

- Praktisk enebolig over to plan.
- Alt er samlet i første etasje.
- Rikelig med lagring i kjelleren.
- Parkering på stor gårdsplass.
- Sørvendt veranda på 26 kvm.
- En veranda vendt mot vest.
- Inngjerdet hage med drivhus.
- Hundehus med hundegårder.
- Redskapsbod på ca. 5 kvm.
- Kjøkken med nyere innredning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med store vinduer.
- Både vedovn og varmepumpe.
- Pent bad pusset opp i senere tid.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Bod, teknisk rom og to kjellerom.
- Opplegg for vaskemaskin nede.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 3 soverom.

Kjeller: Bod, fyrrom, teknisk rom og 2 uinnredede kjellerrom.

Annet: Redskapsbod på ca. 5 kvm og et hundehus på ca. 7 kvm. Kaldloft med tilgang via takluke på et av soverommene.

Innbo og løsøre

Sikringsskapet er montert i entreen, utstyrt med porselenssikringer og enkelte automatbrytere fra senere tid. Varmtvannstanken står i det tekniske rommet, og eiendommen har en septikktank fra 2016. Hundegårdene medfølger i salget. Kombiskap (kjøl/frys) kan medfølge hvis ønskelig.

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

Det er installert datalinje i boligen. Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass ved inngangen.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7631693

Radonmåling

Boligen er ikke bygget med radonsperre, og det er ikke utført målinger.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badet og i entreen. For vedfyring har stuen et ildsted. Ventilasjonen er naturlig, i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 511 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter: Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, abonnementsgebyr vann og avløp, tømning av minirensanlegg.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 586 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 725 628 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 902 510 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. I tillegg må det påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat minirensesanlegg.

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 36, bruksnummer 37 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:

3226/36/37:

15.03.2006 - Dokumentnr: 165055 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:36 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636131 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:36 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 103315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:36 Bnr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.01.1977 for nybygg bolig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei og offentlig vann. Eiendommen har privat avløpsordning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved privat avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende

avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom 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.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr. 22.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har

megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.08.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Thonsveien 10, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 36, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 21410-1335

Referansenummer: XZ3996

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

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.

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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på en etasje + kjeller. Innvendig er det oppgraderte overflater, nyere kjøkken og bad fra perioden mellom 2011 til 2019. Utvendig fremstår bygget mer eller mindre som fra byggeåret.

Det må påregnes noe vedlikehold både innvendig og utvendig, og av noe teknisk anlegg.

Utvendig ved/redskapsbod og hundehus med hundegårder.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 15 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftkassetter i gesimsen.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et. Vinduer i kjelleren er av treverk med ett og to-lags glass, de eldste vinduene er fra byggeåret.

Inngangsdør og verandadører er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en sydvendt veranda på omtrent 26 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Verandaen er utstyrt med et takoverbygg på 9 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget veranda mot vest med adkomst fra soverom på omtrent 6 kvadratmeter. Verandaen er oppført av hulldekkelementer med overliggende spaltegulv, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 centimeter.

Utvendige trapper er av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat og fliser. Det er gulvvarme i entrè.

Veggoverflater av: Mdf-plater og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel og tak-essplater.

Innvendige trapp er av treverk.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Hulldekkelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 18 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 238 cm.

Bod kjeller 247 cm.

Kjelleren fremstår som en rå-kjeller, det er kun støpt gulv i ca. halvparten av kjellerens areal.

På teknisk rom er det etablert en arbeidsbenk og rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue og fyr rom i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med tak-essplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og et høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i en nisje og avgrenses med en skyvedørsvegg av glass og metall.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og hyller i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av behandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og to-greps kran.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap over platetoppen.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved

Beskrivelse av eiendommen

hjelp av mekaniske vifter.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er plassert i entrè'n og inneholder i hovedsak porselenssikringer fra byggeår, det er noen automatbrytere som er satt inn i nyere tid.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ukjent årstall. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2016.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vegg mellom toalettrom og bad er tatt vekk, badet fremstår i dag som et bad med toalett.

Bod

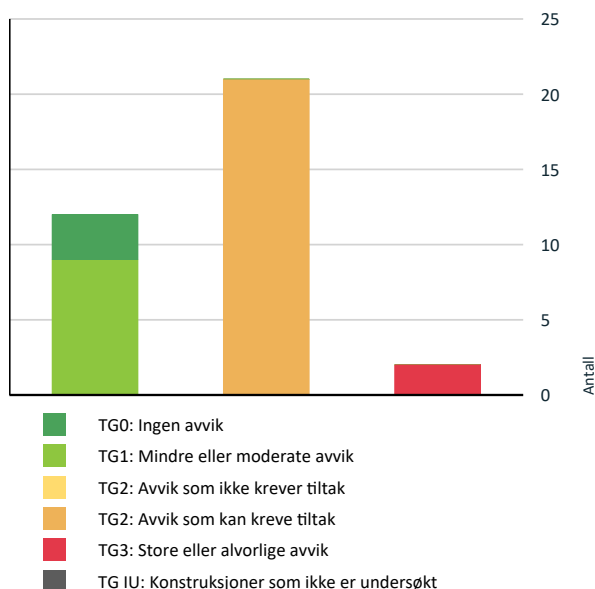
- Det foreligger ikke tegninger

Hundehus

- Det foreligger ikke tegninger

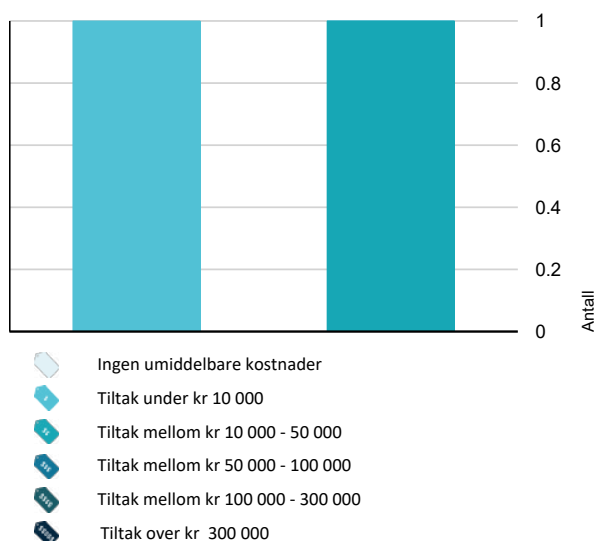
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskapet er plassert i entrè'n og inneholder i hovedsak porselenssikringer fra byggeår, det er noen automatbrytere som er satt inn i nyere tid.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har begynt å bli mosegrodd.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Stigetrinn til pipe er rustet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe spredt råteskade i nedre del av stående bordkledning, det er mangelfull musesikring bak liggende trekledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det ble observert ekskrementer etter mus på loftet.
Fuktmerke rundt pipehatt.



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer fra byggeår med ett lags glass bør byttes grunnet dårlig isoleringsevne og høy slitasjegrad



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påbegynnende råteskader i verandadører. Verandadør mot syd subber også i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Takoverbygg på veranda mot vest er ufagmessig oppført og er ikke ferdigstilt.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast stein har sprekker.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fukt på gulv i fyrrom.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Rør i rør system har i dag ikke sikker avrenning ved lekkasje, gulvet under koblingene består i dag av pukk, hvis det skal støpes gulv må lekkasjesikringen i ivaretas.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er stedvis festet med patentbånd.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier klager på mangelfull ventilasjon på soverom.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På bakgrunn av observasjoner av vann i kjelleren vurderes det til at dreneringen kan ha funksjonssvikt. Anbefales ytterligere undersøkt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Det er ukjent om avløpsrør ble byttet når nytt minirensanlegg ble etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelse



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis feil montering av våtromsplater, mangler bunnskinne og egnet fugemasse. Svertesopp i fugemasse mellom bunnskinne og våtromsplater i dusjonen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke. Sluk er isolert i dusjnisje. Sluket er plassert inne i dusjonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket. Vannet i dusjonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sammendrag av boligens tilstand

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kosmetiske skader på overflater.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Stigeitrinn til pipe er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre lokale reparasjoner kan bli nødvendig. Det anbefales at renner, nedløp og annet utstyr på tak skiftes samtidig som taktekkingen skiftes ut.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe spredt råteskade i nedre del av stående bordkledning, det er mangelfull musesikring bak liggende trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte kledningsbord bør skiftes ut. Det bør også etableres musesikring bak liggende kledningsbord.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med betongtakstein. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 15 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun kontrollert i fra området rundt luke grunnet manglende sikker adkomst og gangbaner på loft.

Det anbefales ytterligere kontroll når sikker adkomst er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det ble observert ekskrementer etter mus på loftet.

Fuktmerke rundt pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av damptette kasser rundt downlight.

Kontroll for skadedyr anbefales.

Anbefaler kontroll av pipehatt.



TG 2 Kjellervinduer

Vinduer i kjelleren er av treverk med ett og to-lags glass, de eldste vinduene er fra byggåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår med ett lags glass bør byttes grunnet dårlig isoleringsevne og høy slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. et.

Vinduene fungerer som tiltrengt, men det bør utføres overflatebehandling.

TG 2 Dører

Inngangsdør og verandadører er av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påbegynnende råteskader i verandadører.
Verandadør mot syd subber også i karm.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt veranda på omtrent 26 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Verandaen er utstyrt med et takoverbygg på 9 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget veranda mot vest med adkomst fra soverom på omtrent 6 kvadratmeter. Verandaen er oppført av hulldekkeelementer med overliggende spaltegulv, den har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

Takoverbygg på veranda mot vest er ufagmessig oppført og er ikke ferdigstilt.

Det må utføres tiltak for overbygg og bygget må ferdigstilles på en fagmessig god måte for å lukke avviket.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av treverk.

Vurdering av avvik:

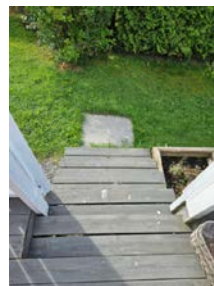
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Laminat og fliser. Det er gulvvarme i entrè.
Veggoverflater av: Mdf-plater og trepanel.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel og tak-essplater.

Det er noe skader og knirk enkelte steder i laminatgulv (TG2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Hulldekkeelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 18 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Bod kjeller 247 cm.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue og fyr rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjelleren fremstår som en rå-kjeller, det er kun støpt gulv i ca. halvparten av kjellerens areal.
På teknisk rom er det etablert en arbeidsbenk og rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt på gulv i fyrrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å stoppe at vann trenger opp igjennom gulvet.



Fukt på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapp er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med tak-essplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og et høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i en nisje og avgrenses med en skyvedørsvegg av glass og metall.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis feil montering av våtromsplater, mangler bunnskinne og egnet fugemasse.
Svertesopp i fugemasse mellom bunnskinne og våtromsplater i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med sopp må byttes, og det må etableres bunnskinne med egnet fugemasse der det mangler for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.
Sluk er isolert i dusjnisje.
Sluket er plassert inne i dusjonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.
Vannet i dusjonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.
Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne til sluket fra hele rommet.



1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjsone, 49% ved 23 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og hyller i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av behandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og to-greps kran.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap over platetoppen.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Kosmetiske skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.
For og lukke avviket er det påregnelig at enkelte fronter må byttes og overflater vedlikeholdes.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Rør i rør system har i dag ikke sikker avrenning ved lekkasje, gulvet under koblingene består i dag av pukk, hvis det skal støpes gulv må lekkasjesikringen i ivaretas.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er stedvis festet med patentbånd.

Avløpsrør må festes med egnet festemetode for å lukke avviket.

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier klager på mangelfull ventilasjon på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å bedre ventilasjonen anbefales.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen var avslått på befaringsdagen og ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entrè'n og inneholder i hovedsak porselenssikringer fra byggeår, det er noen automatbrytere som er satt inn i nyere tid.

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.

1977

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Anbefales innhentet om mulig.

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? Sjekker 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

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?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

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 Utettheter i sikringsskap må tettes forsvarlig. Kursoversikten er utradert og bør oppgraderes.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Pris er satt kun for kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utett gjennomføring i sikringsskapet

🔧 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.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På bakgrunn av observasjoner av vann i kjelleren vurderes det til at dreneringen kan ha funksjonssvikt. Anbefales ytterligere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ukjent årstall. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om avløpsrør ble byttet når nytt minirensanlegg ble etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelse

Konsekvens/tiltak

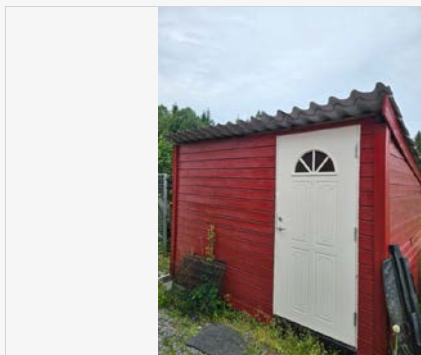
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2016.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

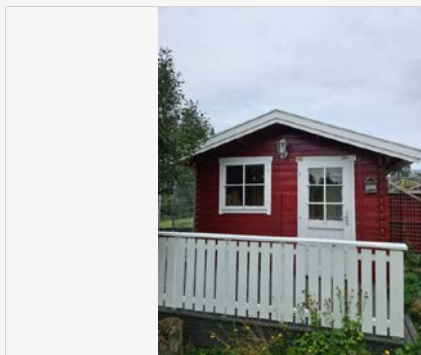
Enkel bodkonstruksjon av treverk plassert direkte på bakken.

Vedlikehold

Det må påregnes vesentlige vedlikehold og oppgraderingsarbeider. Bodene er oppført ufagmessig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hundehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bod/hundehus oppført i konstruksjoner av treverk. Veggene er oppført i plank-laft (byggesett). Taket har saltaksform og er utvendig tekket med pappshingel. Det er takrenner og nedløp av metall. Innvendig er det to separate hunderom og ett rom for oppbevaring. Utvendig er det satt opp to hundegårder på tilsammen 17 m2. Det er lagt opp strøm til bygget.

Vedlikehold

Det må påregnes vesentlig oppgradering av bygget. Det elektriske anlegget er utført av en ikke fagkyndig og det anbefales at anlegget frakobles eller utbedres av en godkjent elektroinstallatør.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

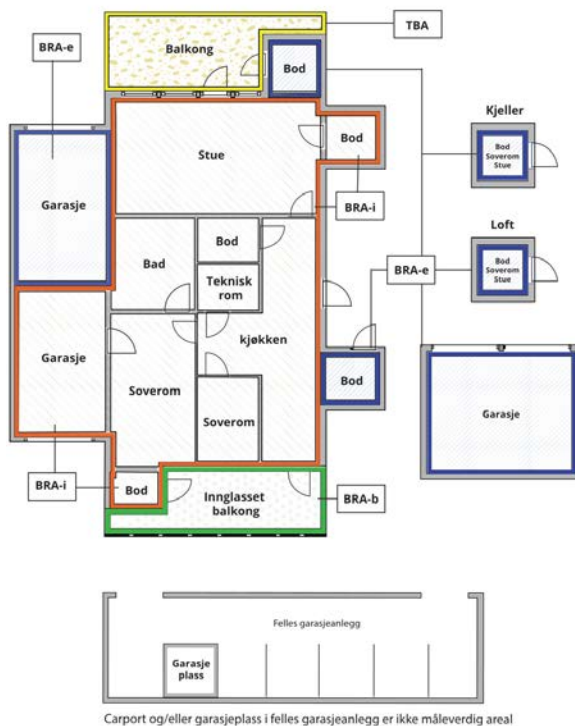
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	32
Kjeller	91			91	
SUM	188				32
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Trapperom, Stue		
Kjeller	Bod, Fyrrom/bod, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom toalettrom og bad er tatt vekk, badet fremstår i dag som et bad med toalett.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Hundehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hundehus		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	91
Bod	0	5
Hundehus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kristoffer Andre Bjørklund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	37		0	712.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Thonsveien 10							
Hjemmelshaver Bjørklund Kristoffer Andre, Ottesen Mia Eugenie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på tettstedet Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.07.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Bjørklund	Mia Eugenie Ottesen
Gateadresse	
Thonsveien 10	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7631693

Document reference: 1107250128

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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1107250128

- 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: 1107250128

Tilleggskommentar

Litt diverse svellemarker på kjøkkeninnredning Diverse slitasjemerker på gulv

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: 1107250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Bjørklund	b495aa6419688f8ac0f343 35f03620fb96ef0819	22.07.2025 16:52:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Ottesen	1af2590948f8f1bdcd2fc2 db4df77f29627c6cbc	22.07.2025 16:51:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250128

- 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>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holter, Mo, 1960 Løken			36	5	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	boligbygg	15.12.-75	dato 25.3.-76	sak	51/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Karl Libraathen		1960 Løken i Høland			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Sandnes Trølastforretning & Høvleri, Oslo 2.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Per Andresen Vidar Johansen		1960 Løken Oslo 2.			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Innvendig: - 1. etg. ferdig.

Kjeller : - puss av golv og innpussing av vinduer.
- oppsetting av delevegger og montering av dører.Utvendig : - puss av pipe o/tak.
- terrasse v/stueutgang.
- hovedtrapp provisorisk.
- finplanering.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

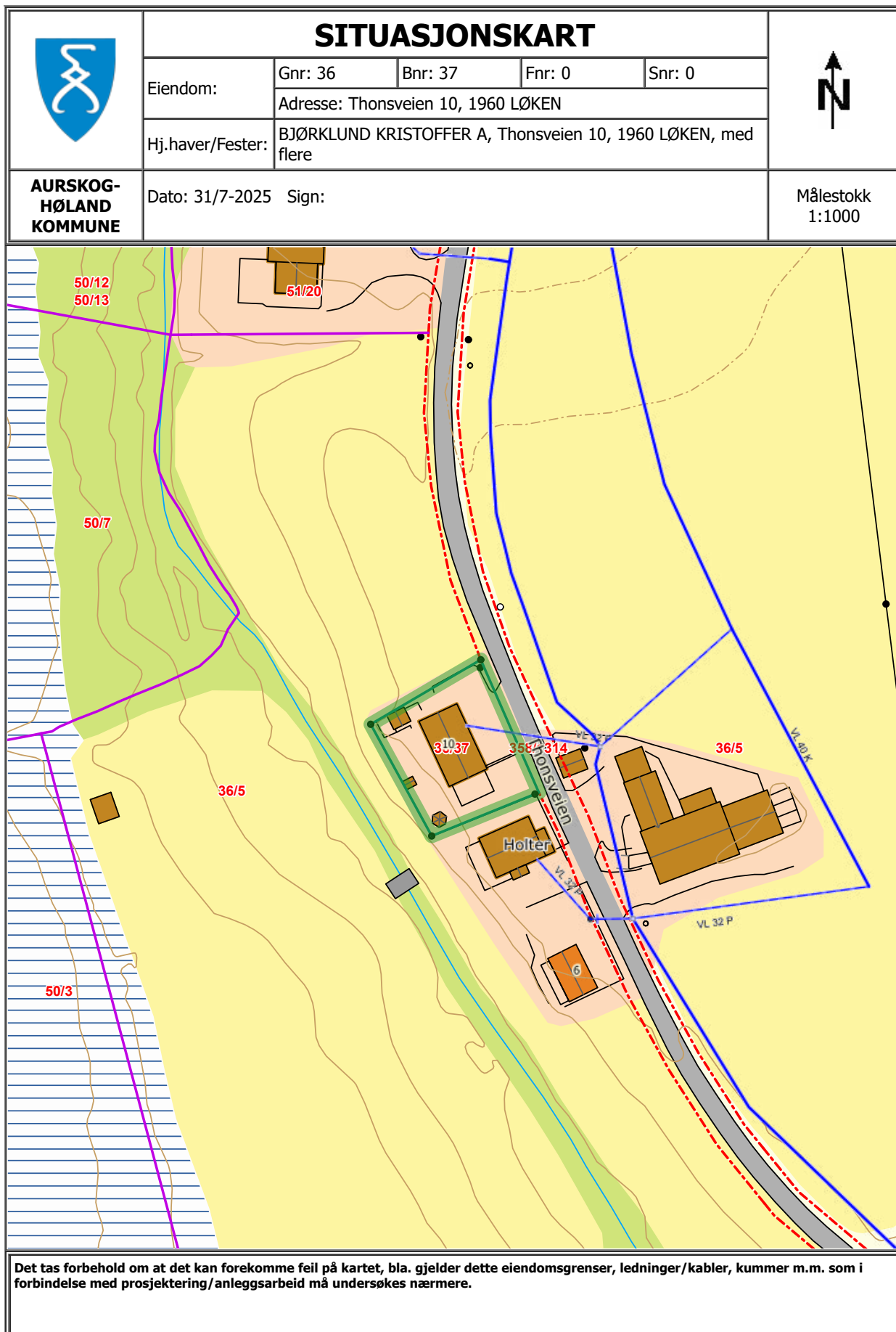
1940 Bjørkelangen den 28.1.-77.

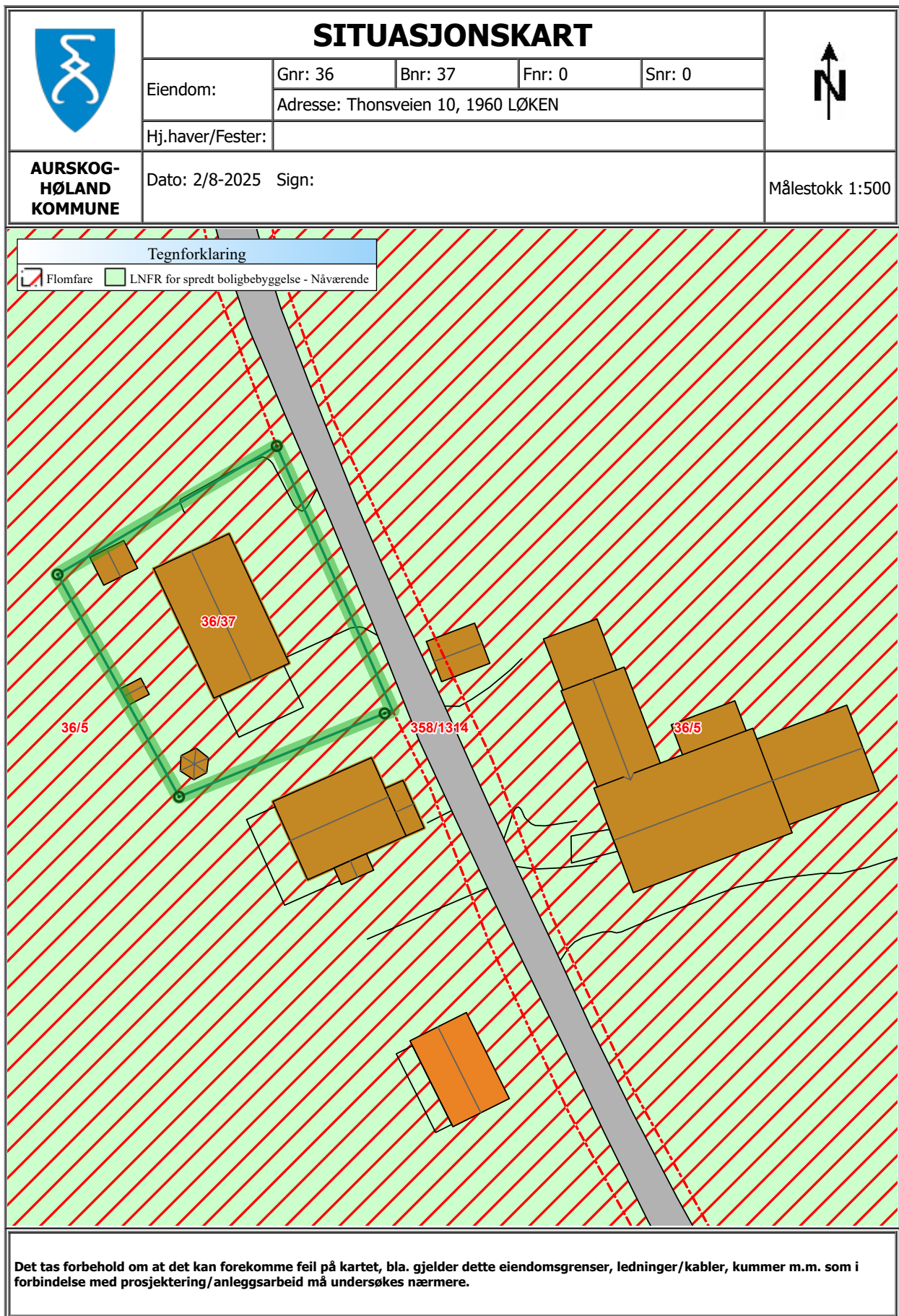
Sendes:

☒ byggherren☐ anmelderen☒ ansvarshavende☐ byggeleiyvemyndighet☐☐☐

for bygningssjef

Bjørn Erik Hvidsten.
Byggekontrollør.





Nabolagsprofil

Thonsveien 10 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunder Linje 480	8 min 0.7 km
Svingen stasjon Linje R14	25 min 24 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 4.8 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	15 min 11.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	20 min 17.4 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 18.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

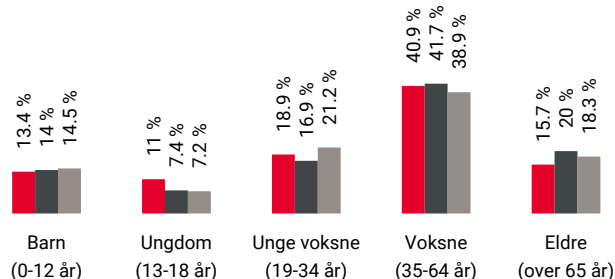
Veldig bra 79/100



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

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	12 min 1 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	4 min 2.2 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 5.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 4.7 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 4.8 km

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

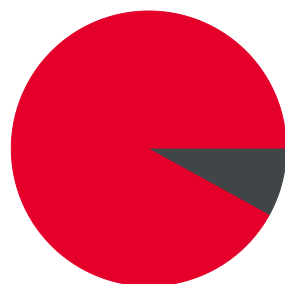
⚽ Momoen idrettsanlegg 16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km

⚽ Hølandshallen 5 min 🚶
Aktivitetshall 3.9 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 21 min 🚶

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 21 min 🚶

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

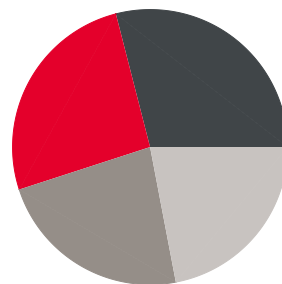
6 min 🚶



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



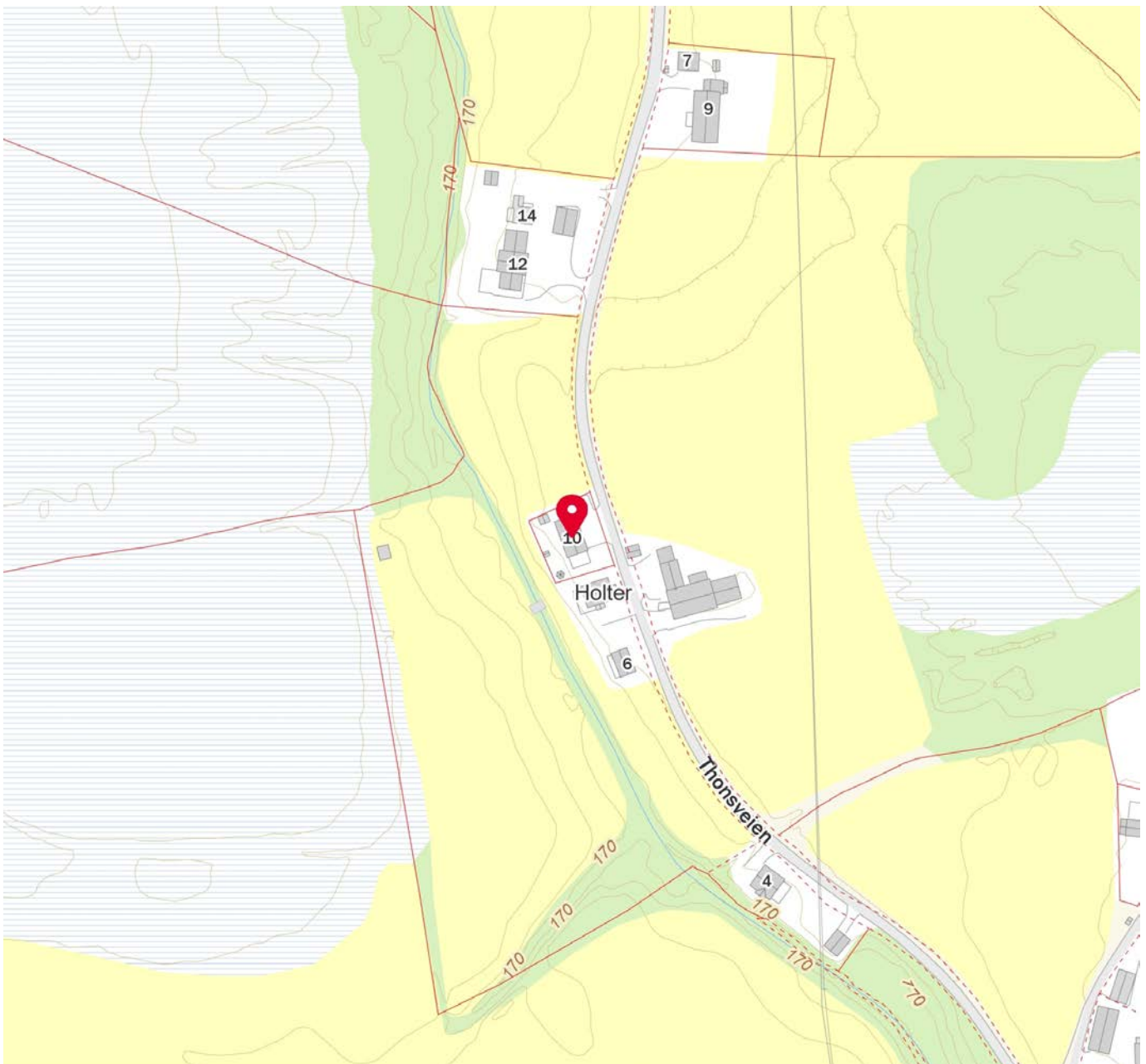
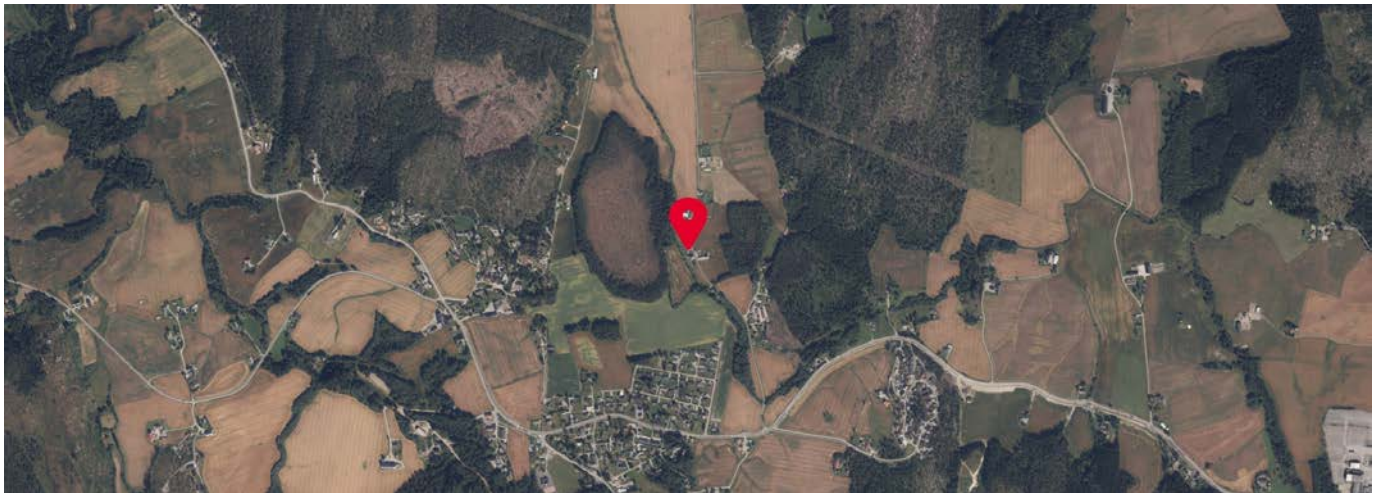
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Thonsveien 10
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