



aktiv.

Nyveien 1230, 1960 LØKEN

**Innholdsrik, velholdt og pen
enebolig - 3 solrike, flotte
terrasser - Lettstelt hage - Carport
- Landlig og naturskjønt**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Meik Weidner

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 1417 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1107250047

Ditt nye hjem!

Velkommen til Nyveien 1230, en familievennlig, pen og velholdt enebolig over 3 etasjer.

Beliggenheten er naturskjønn, landlig og barnevennlig, med nærhet til rekreasjonsmuligheter i skog og mark, samt kort vei til Løken med skole, barnehage, butikker og andre servicetilbud.

Videre kan eiendommen skilte med stor, solrik og lettstelt hage, carport, gruslagt gårds plass, en nordvendt terrasse, en dels overbygd terrasse og en overbygd velkomstterrasse.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med vedovn, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et lekkert bad/wc fra 2025, et separat bad, wc-rom, vaskerom, flott hall, god lagringsplass, fire soverom samt et innredet rom benyttet til loftstue.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	81
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Entré/hall/trapperom, soverom, bod, vaskerom, 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Trapperom, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, bad/wc.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Trapperom, innredet rom, bad, soverom 1, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

25 m²

1. etasje

84 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod/teknisk rom har takhøyde ca. 1,87-1,90 meter, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet. TBA areal i 1. etasje er terrasser, svalgang og veranda.

TBA areal i U. etasje er terrasse av trekonstruksjon på mark.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1417 m²

Takoverbygd inngangsparti, terrasser og veranda med carport under er ikke beskrevet på byggetegninger og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.

Eiendommen ble skylddelt i 1969 og har ukjent grenseforløp. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område i Aurskog-Høland kommune, ca. 5,5 km utenfor Løken sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Løken har også lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet, og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper med utgangspunkt i Hølandshallen.

Området har flere gode fiske- og badevann. Damtjern som ligger i idylliske omgivelser på Moe er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. Ellers er det golfanlegg på Aurskog, mens Bjørkelangen har en liten alpinbakke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 og Kiwi på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er relativt kort vei til Sverige som byr på hyggelig grensehandel i blant annet Töcksfors og Charlottenberg. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Løken, 11 min til Bjørkelangen, 44 min til Mysen, 47 min til Lillestrøm og 70 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig. Eneboligen ble oppført i 1969 og ble tilbygd i 1981.

Byggemåte:

Saltakskonstruksjoner av tre. Undertak av trebord synlig fra loftet. Iht. eier er det lagt asfaltbelagte trefiberplater ovenpå undertaket. 2 separate kaldloft/kryploft som ble besikttet fra tilgjengelige områder rundt loftslukene. Taktekingen er av skifertakstein. Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål. Det er snøfangere på deler av taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning hovedsaklig og det er liggende trebordkledning på gavler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Det er 3 trevinduer med koblet glass. Entredører i malt slett utførelse med glassfelt. Terrassedører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Carport med singlet dekke og veranda over. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Gulv i trekonstruksjon tekket med asfaltpapp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med saltakskonstruksjon av tre med takplater av plast. Terrasseplattning på mark på baksiden. Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser. Pulttakskonstruksjon av tre fundamentert med trestolper. Taket er tekket med skifertakstein.

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 TG3:

Utvendig > Veranda og carport

Carport med singlet dekke og veranda over. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Gulv i trekonstruksjon tekket med asfaltpapp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Det er råteskader i gulvet. Det er råde i gulvleker og skader stedvis i gulvbord. Det mangler rekkverk eller trapp. Det mangler beslag/avslutning mot takrennen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er innvendig stålrør i pipe fra nyere tid iht. eier. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluk med totalt ca 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Malt murpuss. Oppvarming: Ingen fast varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Vaskerommet har god

funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Det er ingen ventilerings utover åpning av vinduet. Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Det er kun ventilasjon med åpning av vinduet.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål. Det er snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler vannbrett og beslag i overkant tak og vegg på nordsiden - dette kan føre til inn driv av vann på undertaket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning hovedsaklig og det er liggende treborkkledning på gavler.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjoner av tre. Undertak av trebork synlig fra loftet. Iht. eier er det lagt asfaltbelagte trefiberplater ovenpå undertaket. 2 separate kaldloft/kryploft som ble besiktiget fra tilgjengelige områder rundt loftslukene. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er stedvis misfarget på begge loftene. Årsak er ukjent, men kan skyldes tidligere lekkasjer, dampbelastning fra underliggende etasje, begrenset lufting mm. Det ble gjort fuktmålinger (stikkprøvekontroll) i undertaket med fuktmåler Protimeter MMS og med stikkelektroder i treverket - målingene viste ingen forhøyede fuktverdier i undertaket. Det er uisolert rør til lufting av avløpsanlegget og her kan dermed kondens oppstå som igjen kan føre til skader. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan føre til inn driv av slagregn. Det er spor etter mus på loftet som er normalt på eldre hus.

Utvendig > Dører

Entredører i malt slett utførelse med glassfelt. Terrassedører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2- lags glass fra hhv. 2011 og 2012. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler terskelbeslag/tetting under begge terrassedørene.

Utvendig > Terrasse

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med saltakskonstruksjon av tre med

takplater av plast. Terrasseplattning på mark på baksiden. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er noe skjevheter i rekkverk og gulvkonstruksjonen. Trolig pga. tele i grunn og dårlig isolasjon/fundamentering.

Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, laminat, vinylgulv, parkett og betong. Vegger: Trepanel, panelplater, tapet, malte flater, fliser og murpuss/betong/lettklinker. Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Parkettgulvet har stedvis en del slitasje. Laminatgulv på 2 soverom i 2. etasje har enkel standard, slitasje og gliper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje og 2. etasje

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i 1. etasje samt i stue og 1 soverom i 2. etasje. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/hall og soverom. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Del av U. etasje har rom under terrenget. Rommene har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt rette tretrapper mellom etasjene i halvplan. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Liten frihøyde gjelder trappen til 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber trolig fra 1969/1981. Vannrør til bad/wc og til toalettet i 1. etasje er av plast (rør i rør) og er fra 2025. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket på alder gjelder vannrør av kobber.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast dels fra 1969/1981 og dels fra 2025. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik på alder gjelder avløpsrør fra 1969/1981.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Det er avtrekk fra ventilator kjøkken. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er 2 murer ved inngangssiden og det er 1 mur ved carport (nordsiden). Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er stedvis setningsskader og skjevheter i murene.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest. På østsiden er tomten lokalt ved grunnmuren hovedsaklig flat og det er fall på terrenget mot boligen fra skogen. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Gjelder baksiden/østsiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 når minirensanlegget ble etablert. Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra byggeåret. Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur

og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt. Innredningen er fra 2012 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekk i platetopp. Det er stedvis slitasjemerker på fronter og på innredningen. Det er svelleskade i benkeskap/oppvaskbenk.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover åpning av vindu. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er kun ventilasjon med åpning av vindu.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er nær våtsonen. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun marginalt fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 5mm. målt fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun totalt ca. 5mm. fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1981 og smøremembran fra 2012 iht. eier. Gulvbelegget fra 1981 eksisterer på undergulvet iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler 1 skrue på klemringen/toppen av sluket - dette kan medføre at tetting mellom sluk og membran er mangelfull.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bad i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Servantskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dusjkabinettet har bruksslitasje.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Del av U. etasje/kjeller står som "ikke utgravd" på tegningen, men dette er i dag boder/kjellerrom. Det er avvik på 1. etasje i forhold til tegningen med bla. rominndeling og type rom. Bad/wc i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom. I 2. etasje er det på tegningen beskrevet 1 kott som i dag er stue og det er åpent mot trapperom/gang. Takoverbygd inngangsparti, terrasser og veranda med carport under er ikke beskrevet på tegningen, men dette er byggemeldt i 2025 iht. eier.

Nyere håndverkstjenester siste 5 år:

Utført oppussingsarbeider av Weidner Tradisjonshåndverk AS (Eier). Oppusset bad/wc i 2025. Installert varmepumpe i 2025 av ST Elektro AS.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 21.05.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Neste tilsyn er oppgitt til 06.01.2035. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten øvrige feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Kontakt megler for fremvisning av avviksrapport fra el-verket.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing varslet 31.08.2022 (ikke utført, eier ikke hjemme). Dato for tilsyn er ikke oppgitt. 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. Plantegninger i annonse og salgsoppgave kan ha benevnelser på rom som ikke passer med lovlig bruk. 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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. UTF membran og flis. Arbeid utført av: Tradisjonshåndverk Weidner AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Litex system.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Nytt vvs i bad og toilett. Arbeid utført av: Andre Kriebel.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Bad. Arbeid utført av: St elektro.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Boligmappa. Arbeid utført av: Tradisjonshåndverk Weidner AS.

Kort fortalt om eiendommen

- Velholdt, pen og innholdsrik enebolig
- Carport og stor, gruset gårdsplass
- Landlig og naturskjønt nærområde
- Yttertak med skifer, lagt nytt i 2013
- Sydvendt, dels overbygd terrasse
- Nordvendt terrasse v/hovedsoverom
- Overbygd, flislagt velkomstterrasse
- Flott hall med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Varmepumpe og vedovn i 1. etasje
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, lekkert bad/wc fra 2025
- Bad, wc-rom og eget vaskerom
- Fire gode soverom
- Boligen har gode lagringsmuligheter
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

Underetasje: Entré/hall/trapperom, 3 boder, vaskerom og soverom.

1. etasje: Trapperom, wc-rom, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc, 2 soverom og innredet rom.

Annet: Uthus på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og fra badet i første etasje. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Taktekking i skifertakstein fra 2013.

Terrassedører i fra 2011 og 2012.

Flere vinduer med produksjonsår 2012, 2013, 2015.

Bad 1. etasje bygget i 2025.

Bad 2. etasje pusset opp i 2012.

Kjøkkeninnredning fra 2012.

Luft til luft varmepumpe installert i 2025.

Varmtvannstank fra 2012.

Drenering med drensør av plast rundt grunnmur fra 2012.

Utvendige avløpsør fra 2012.

Alle opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det er parkering i en carport og på en stor, gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen og på begge bad, luft-til-luft varmepumpe i underetasjen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en støpejernsovn i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 089 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Kommunale avgifter utgjør: Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann, kontrollgebyr spredt avløp, tømning av minirensanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. I tillegg til kommunale avgifter kommer eiendomsskatt, drift og vedlikehold av privat avløpsanlegg samt privat vei.

Eiendomsskatt

Kr 3 346 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 857 206 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 428 823 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 8 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:

3226/19/8:

08.01.1969 - Dokumentnr: 106 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:19 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1876960 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:19 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 91692 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:19 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 31.03.1970 med følgende anmerkninger: Spalte i wc dør, lufting over tak i wc ikke ferdig, balkongrekkverk mangler. Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 14.07.1982. Det foreligger ferdigattest for tilbygg garasje datert 28.08.1976. Det foreligger ferdigattest bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for soverom i underetasjen datert 04.06.2025.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger til dagens planløsning og bruk av rommene. Se lovlighetsmangler i tilstandsrapport samt beskrivelse av det enkelte avvik under rombeskrivelser.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har privat veitilknytning. Det foreligger ikke tinglyste veirett, og det er ikke fremvist andre skriftlige erklæringer eller avtaler vedrørende veien. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei. Det er privat avløpsordning med minirensanlegg på eiendommen. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av anlegget.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedsføringspakke 22.990,- 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 10.545,-.

Utleggene omfatter tinglysingsgebyr urådighet, fotograf, opplysninger fra kommune og el-verk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

10.06.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nyveien 1230!



Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med umiddelbar nærhet til utallige rekreasjonsmuligheter i skog og mark.



Det tar under 10 min å kjøre til Løken med skole, barnehage, butikker og andre servicetilbud.



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, flislagt velkomstterrasse og veggmontert utebelysning.



Vel inne er det en flott hall med hvitmalt panel på veggene og store, grå fliser på gulv med gulvvarme.



Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderober med speilfronter.



Boligen har fire soverom totalt. Dette er soverommet i underetasjen.



I hendig tilknytning til hallen i underetasjen er det et praktisk vaskerom med lysmalte murvegger og gråmalt betonggulv med sluk. Rommet er selvfølgelig utstyrt med opplegg for vaskemaskin.



Kjøkkenet, som var nytt i 2012, har et tidsmessig og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, et langstrakt, luftig og pent allrom med god møbleringsfrihet. Her er det lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og store vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting og fin, landlig utsikt.



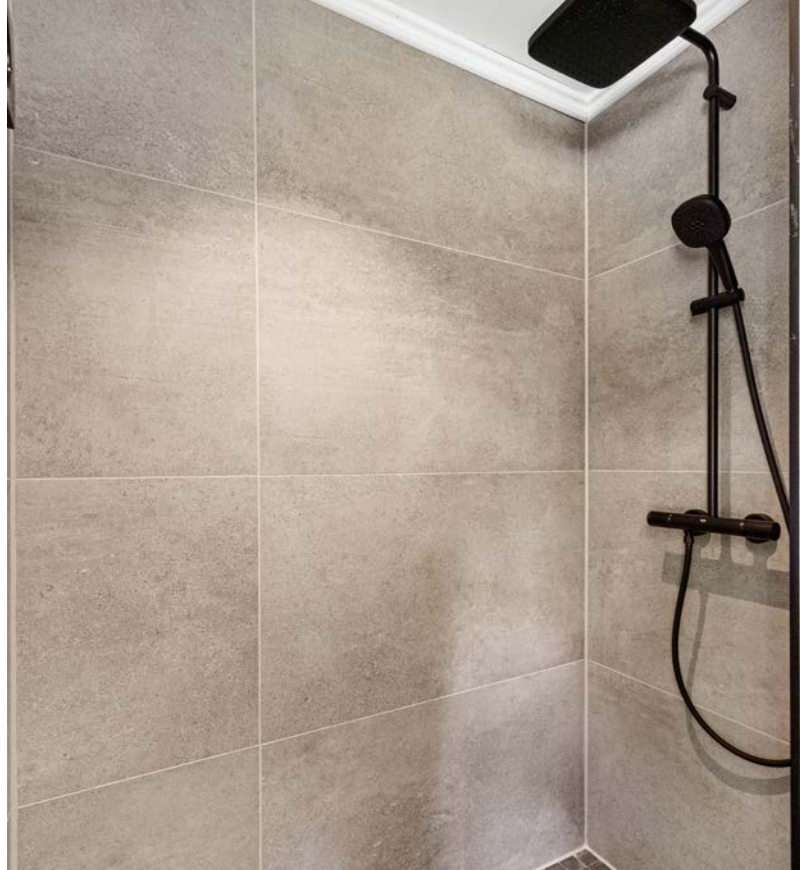
Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-møblement, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et langbord.



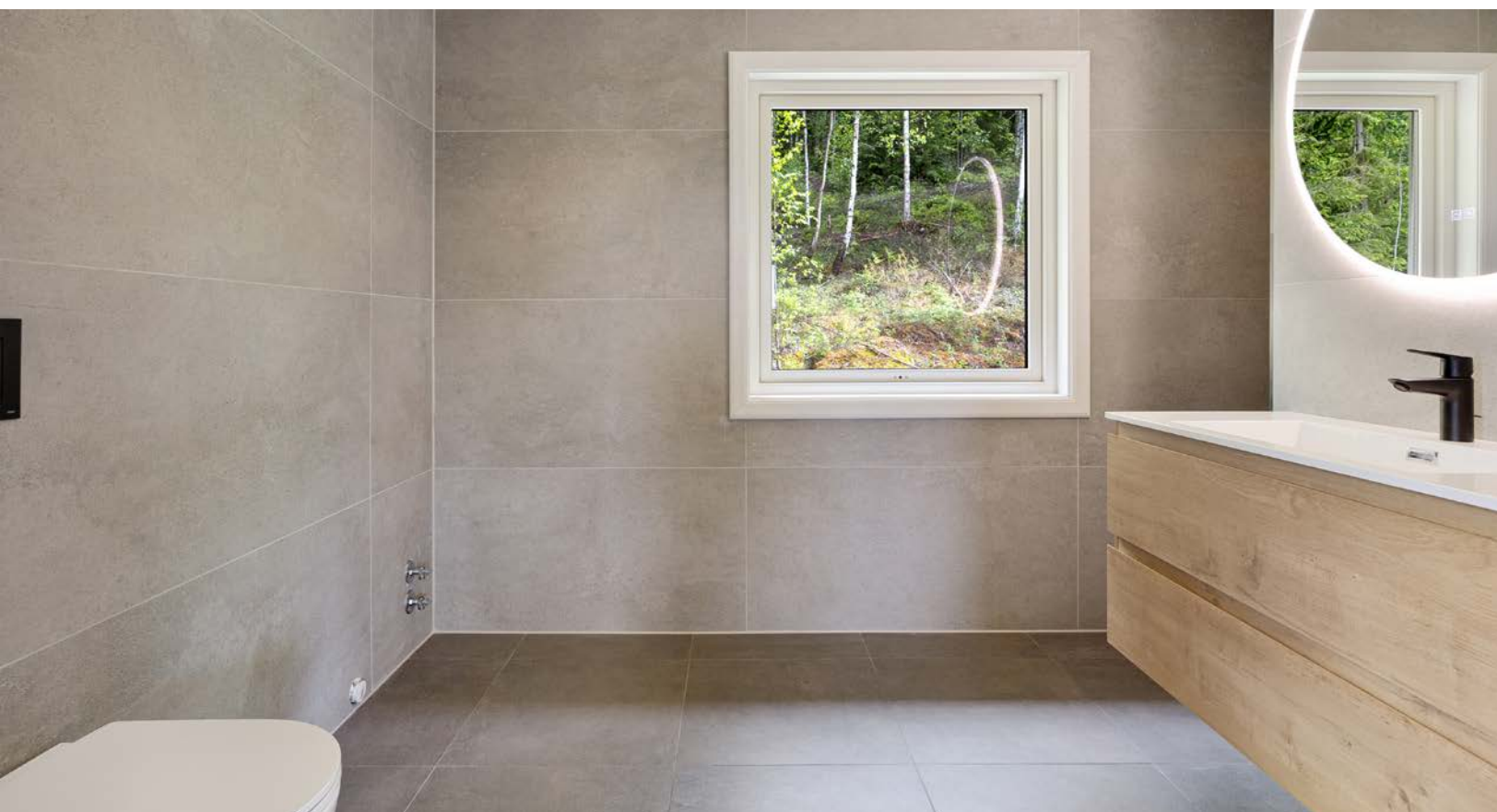
I trappegangen ved spisestuen er det montert varmepumpe, og i stuesonen er det en god vedovn i støpejern.



Badet ble oppgradert i 2025, og er opprinnelig byggemeldt som soverom.



Videre har badet et vegghengt toalett og en dusjnise med regnfallsdusj.



Badet er moderne, romslig og delikat, med store grå fliser på veggene, downlights i himlingen og kokegrå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har lyse fronter, heldekkende servant, skuffeseksjon og et rundt speil med integrert belysning.

I første etasje er det et pent, separat wc-rom med et toalett, en moderne servantseksjon og et stort speil med integrert belysning.

Dette rommet er opprinnelig byggemeldt som to separate rom fordelt på wc og bad.





Soverommet i første etasje er opprinnelig tegnet som to separat rom på byggetegninger.



Det er garderobeskap, direkte adkomst til badet og utgang til terrasse.



Trappeløp til 2. etasje



I 2. etasje er det et innredet rom benyttet som loftstue med hvitmalte vegger mot gyllent gulv. Rommet fremkommer som gang og kott på byggetegninger. Det er ikke søkt bruksendring for rommet.



Det er to soverom i 2. etasje. Rommene har fin møbleringsfrihet og store vinduer, og veggene er malt opp i stilrene og tidsmessige farger.



Det er garderobeløsning på tre av rommene og i entreen, og boligen har for øvrig lagringsplass i tre inneboder og i et uthus. To av bodene i underetasjen fremkommer som ikke utgravd areal på byggetegninger.

Badet i andre etasje ble pusset opp i 2012 og har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

Av innredning er det en klassisk skapseksjon med mørke, profilerte fronter og over er det en heldekkende servant, et stort speil og god belysning.

Badet er videre utstyrt med et dusjkabinett.





Tomten er skrånende, solrik og pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, gruslagt gårdsplass og høye, skjermende trær. Parkering i carport og på gruset gårdsplass.



Velkomstterrassen har flislagt dekke, mens de to andre terrassene har dekke og rekkverk i tre.



Fra velkomstterrassen er det treplattning med trapp opp til terrassen.



De gode solforholdene og det naturskjønne utsynet kan bl.a. nytes usjenert på en dels overbygd terrasse ved stuen i 1. etasje.



Her er det lunt og godt på litt kjølige dager.



Det er rikelig med boltreplass i den store, sydvestvendte hagen.



Boligen har tre terrasser, én nordvendt ved soverommet i 1. etasje, én dels overbygd terrasse ved stuen i 1. etasje og én overbygd velkomstterrasse ved inngangspartiet.



Skogen bak huset byr på spennende områder å utforske for familiens minste.

Nyveien 1230 U. etasje



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

takstpartner.no
Allt av takstpartner i Oslo og Akershus

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

Nyveien 1230 1. etasje



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

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Nyveien 1230 2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk. Loftstue er ikke godkjent som oppholdsrom. Megler tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nyveien 1230, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 19, bnr. 8

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 10816-25069

Referansenummer: OJ8079

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig.

Eneboligen ble oppført i 1969 og ble tilbygd i 1981.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre.
Undertak av trebord synlig fra loftet. Iht. eier er det lagt
asfaltbelagte trefiberplater ovenpå undertaket.
2 separate kaldloft/kryp loft som ble besiktiget fra tilgjengelige
områder rundt loftslukene.

Taktekkingen er av skifertakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål. Det er snøfangere på
deler av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har
stående trebordkledning hovedsaklig og det er liggende
trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags
glass.
Det er 3 trevinduer med koblet glass.

Entredører i malt slett utførelse med glassfelt.
Terrassedører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med
2-lags glass.

Carport med singlet dekke og veranda over.
Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Gulv i trekonstruksjon tekket med asfaltapp og spaltegulv av tre
over.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Del av terrasse er takoverbygd med saltakskonstruksjon av tre med
takplater av plast.
Terrasseplattning på mark på baksiden.

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser.
Pulttakskonstruksjon av tre fundamentert med trestolper. Taket er
tekket med skifertakstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, vinylgulv, parkett og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, tapet, malte flater, fliser og
murruss/betong/lettklinker.
Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av
lokal brann-/feiermester.
Del av U. etasje har rom under terrenget. Rommene har gulv av
betong og veggene har lettbetong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør
hulltaking unødvendig.

Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument
fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater.
Boligen har malt rette tretrapper mellom etasjene i halvplan.
1-speil malte dører og tredører.
2 innebygde skyvedører.
Dørene har normal slitasje.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue 1. etasje.
Luft til luft varmepumpe i trapperom U. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre/hall i U. etasje.
Elektrisk gulvvarme på begge bad (1. etasje og 2. etasje).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Bad i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Servantskap, speil og
lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte
skrog og 1-speils hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber.
Vannrør til bad/wc og til toalettet i 1. etasje er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er drenering med drenerør av plast rundt grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på betongsåle.
Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er 2 murer ved inngangssiden og det er 1 mur ved carport (nordsiden).
Tomten er skrånende ned mot vest.
På østsiden er tomten lokalt ved grunnmuren hovedsaklig flat og det er fall på terrenget mot boligen fra skogen.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.
Det er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Del av U. etasje/kjeller står som "ikke utgravd" på tegningen, men dette er i dag boder/kjellerrom.

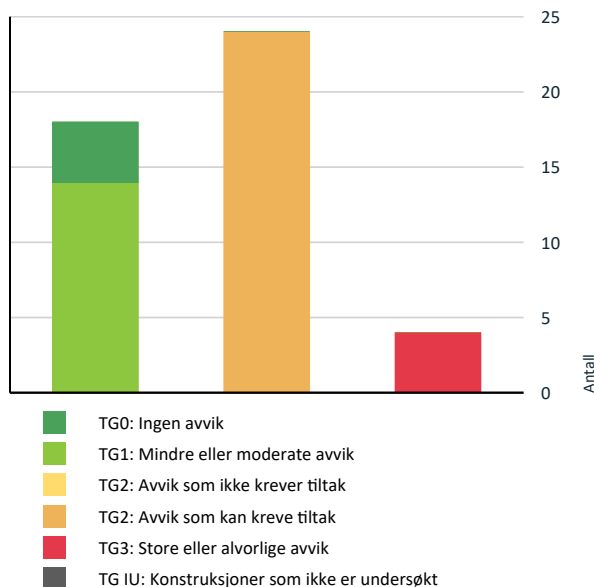
Det er avvik på 1. etasje i forhold til tegningen med bla. rominndeling og type rom. Bad/wc i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.

I 2. etasje er det på tegningen beskrevet 1 kott som i dag er stue og det er åpent mot trapperom/gang.

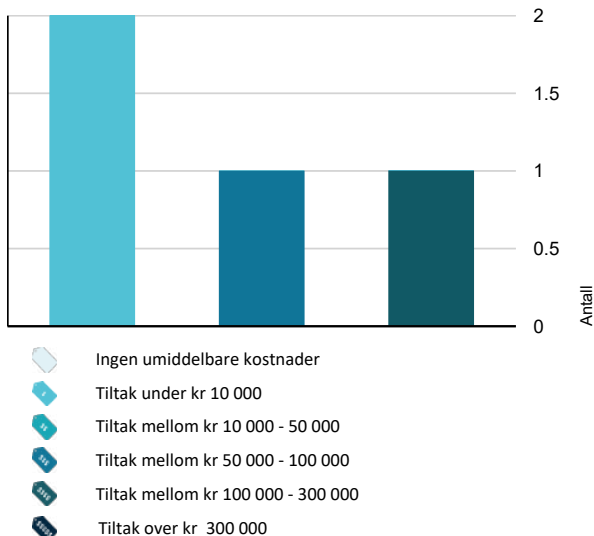
Takoverbygd inngangsparti, terrasser og veranda med carport under er ikke beskrevet på tegningen, men dette er byggemeldt i 2025 iht. eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veranda og carport** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje og 2. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår iht. tegning.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Iht. tegning.
------	---------	---------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein og er fra 2013 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sink og stål.
Det er snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

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

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

Det mangler vannbrett og beslag i overkant tak og vegg på nordsiden - dette kan føre til inn driv av vann på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres vannbrett og beslag i overkant tak og vegg på nordsiden.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning hovedsaklig og det er liggende trebordkledning på gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjoner av tre.

Undertak av trebord synlig fra loftet. Iht. eier er det lagt asfaltbelagte trefiberplater ovenpå undertaket.

2 separate kaldloft/kryploft som ble besiktiget fra tilgjengelige områder rundt loftslukene.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget på begge loftene. Årsak er ukjent, men kan skyldes tidligere lekkasjer, dampbelastning fra underliggende etasje, begrenset lufting mm.

Det ble gjort fuktmålinger (stikkprøvekontroll) i undertaket med fuktmåler Protimeter MMS og med stikkelektroder i treverket - målingene viste ingen forhøyede fuktverdier i undertaket.

Det er isolert rør til lufting av avløpsanlegget og her kan dermed kondens oppstå som igjen kan føre til skader.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan føre til inn driv av slagregn.

Det er spor etter mus på loftet som er normalt på eldre hus.

Konsekvens/tiltak

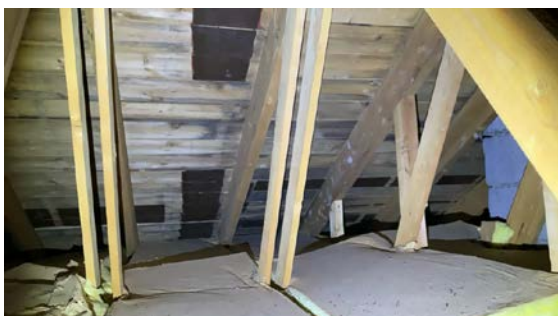
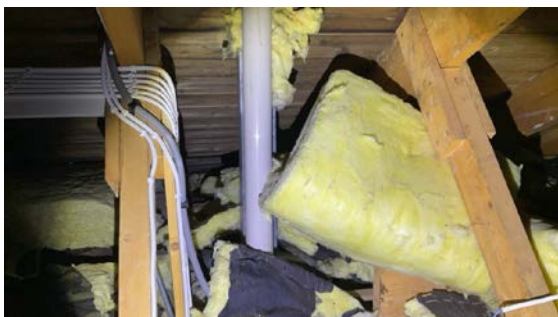
- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Det bør gjøres tiltak med musetetting.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 2012, 2013 og 2015. Det er 3 trevinduer med koblet glass, antas fra byggeåret.

! TG 2 Dører

Entredører i malt slett utførelse med glassfelt.
Terrassedører i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass fra hhv. 2011 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting under begge terrassedørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Veranda og carport

Carport med singlet dekke og veranda over.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Gulv i trekonstruksjon dekket med asfaltpapp og spaltegulv av tre over.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er råteskader i gulvet. Det er råte i gulvlekt og skader stedvis i gulvbord.

Det mangler rekkverk eller trapp.

Det mangler beslag/avslutning mot takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skadene må utbedres.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med saltakskonstruksjon av tre med takplater av plast. Terrasseplattning på mark på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe skjevheter i rekkverk og gulvkonstruksjonen. Trolig pga. tele i grunn og dårlig isolasjon/fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser. Pulttakskonstruksjon av tre fundamentert med trestolper. Taket er tekket med skifertakstein.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat, vinylgulv, parkett og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, tapet, malte flater, fliser og murpuss/betong/lettklinker.
Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet har stedvis en del slitasje.

Laminatgulv på 2 soverom i 2. etasje har enkel standard, slitasje og gliper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje og 2. etasje

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i 1. etasje samt i stue og 1 soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/hall og soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Det er innvendig stålrør i pipe fra nyere tid iht. eier.
Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Del av U. etasje har rom under terrenget. Rommene har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i U. etasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige i dag.

Rom under terreng er konstruksjon som jevnlig må ettersees/kontrolleres.

Ved endret bruk av rommene må det fuktsikres mot grunn og terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt rette tretrapper mellom etasjene i halvplan.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde gjelder trappen til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 1 Innvendige dører

1-speil malte dører og tredører.

2 innebygde skyvedører.

Dørene har normal slitasje.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluk med totalt ca 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje.

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag, men konstruksjonen bør overvåkes. Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i 2025.
Dokumentasjon er fremvist i form av sjekklister og samsvarserklæring fra håndverker (eier).



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall med ca. 5mm. fra gulv ved dør til gulv ved dusjnisen.

Gulvet i dusjnisen har nedsenk med ca. 10mm. og har fall til sluk.

Det er oppkant på membranen ved dørterskelen iht. eier (skjult av list).

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, Litex plater og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise.

Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Veggmontert toalett er innbygningssisterne med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkapp som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ikke brukt.
Dokumentasjon er fremvist.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble oppusset med membran, fliser og innredninger i 2012 iht. eier.
Vannrør, avløpsrør og sluk er fra 1981.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Døren er nær våtsonen.
Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun marginalt fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 5mm. målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun totalt ca. 5mm. fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1981 og smøremembran fra 2012 iht. eier.
Gulvbelegget fra 1981 eksisterer på undergulvet iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler 1 skrue på klemringen/toppen av sluket - dette kan medføre at tetting mellom sluk og membran er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Servantskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dusjkabinettet har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utsifting bør vurderes.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventileringsanordning utover åpning av vinduet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er kun ventilasjon med åpning av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2012 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i platetopp.

Det er stedvis slitasjemerker på fronter og på innredningen.

Det er svelleskade i benkeskap/oppvaskbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen bør skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for øvrige tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun ventilasjon med åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte må etableres for å lukke avviket iht. NS3600.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber trolig fra 1969/1981.
Vannrør til bad/wc og til toalettet i 1. etasje er av plast (rør i rør) og er fra 2025.

Vurdering av avvik:

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

Avviket på alder gjelder vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast dels fra 1969/1981 og dels fra 2025.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder avløpsrør fra 1969/1981.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er fra 2012 og er plassert på vaskerommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeårene og som er vesentlig fornyet i senere år.

Det er fremvist Samsvarserklæringer (ligger i Boligmappa).
Det ble avholdt Tilsyn på anlegget den 06.01.2015 og avvik som da ble avdekket er utbedret og rettet av Fosser Elektro AS og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra El-Verket Høland AS datert 02.06.2025.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drenerør av plast rundt grunnmur, fra 2013 iht. eier.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på betongsåle.
Deler av grunnmuren mot vest og mot nord er utvendig etterisolert.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Det er 2 murer ved inngangssiden og det er 1 mur ved carport (nordsiden).

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis setningsskader og skjevheter i murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.
På østsiden er tomten lokalt ved grunnmuren hovedsaklig flat og det er fall på terrenget mot boligen fra skogen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 når minirensanlegget ble etablert.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er trolig fra byggeåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Entré, 4 Soverom, 3 Bod, Vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandumveien 320 ,1960 LØKEN 175 m ² 1936 4 sov		3 990 000				22 800
2 Sandumveien 219 ,1960 LØKEN 173 m ² 1965 4 sov	15-01-2023	4 000 000	3 900 000		3 900 000	22 543
3 Fosserveien 375 ,1960 LØKEN 161 m ² 1980 5 sov	12-09-2024	3 490 000	3 325 000		3 325 000	19 109
4 Østrengveien 16 ,1960 LØKEN 129 m ² 1929 3 sov	04-06-2019	2 300 000	2 300 000		2 300 000	17 829
5 Gruslinna 13 ,1960 LØKEN 150 m ² 1978 3 sov		3 350 000				17 448
6 Østrengveien 73 ,1960 LØKEN 148 m ² 1967 3 sov	11-10-2020	2 470 000	2 400 000		2 400 000	16 216
7 Fremstetjernveien 98 ,1960 LØKEN 145 m ² 1978 3 sov	13-02-2020	2 300 000	2 350 000		2 350 000	16 207
8 Sandumveien 207 ,1960 LØKEN 140 m ² 1965 2 sov	16-10-2017	2 190 000	2 190 000		2 190 000	15 643

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	4 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

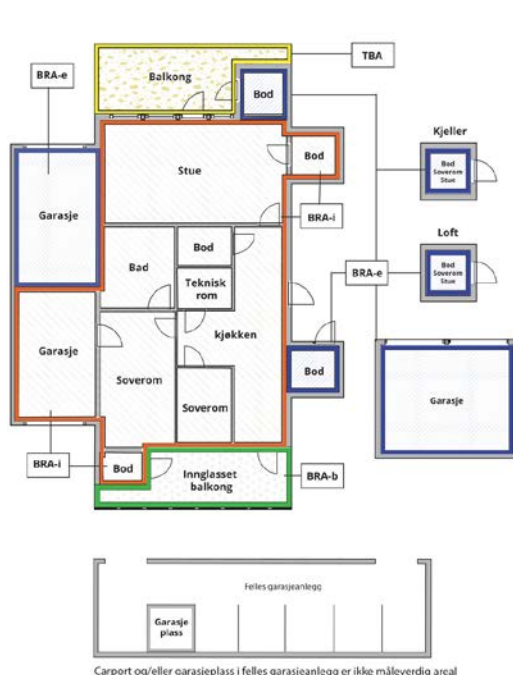
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etasje	55			55	25	20	75
1. etasje	85			85	84		85
2. etasje	39			39			39
SUM	179				109	20	199
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré/hall/trapperom, Soverom, Bod, Vaskerom, Bod 2/teknisk rom, Bod 3		
1. etasje	Trapperom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Soverom, Bad/wc		
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Bod/teknisk rom har takhøyde ca. 1,87-1,90 meter, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal i 1. etasje er terrasser, svalgang og veranda.

TBA areal i U. etasje er terrasse av trekonstruksjon på mark.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del av U. etasje/kjeller står som "ikke utgravd" på tegningen, men dette er i dag boder/kjellerrom.

Det er avvik på 1. etasje i forhold til tegningen med bla. rominndeling og type rom. Bad/wc i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.

I 2. etasje er det på tegningen beskrevet 1 kott som i dag er stue og det er åpent mot trapperom/gang.

Takoverbygd inngangsparti, terrasser og veranda med carport under er ikke beskrevet på tegningen, men dette er byggemeldt i 2025 iht. eier.

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

Kommentar: Utført oppussingsarbeider av Weidner Tradisjonshåndverk AS (Eier). Oppusset bad/wc i 2025.

Installert varmepumpe i 2025 av ST Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Meik Weidner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	19	8		0	1417.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nyveien 1230							
Hjemmelshaver Meik Weidner							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 5,5km. utenfor Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Det er ca. 14 km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.417m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Forøvrig naturtomt med naturlig vegetasjon og trær.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 600 000	2015	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	17.03.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Tegninger fra 1969 og 1981.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	21.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.05.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - bruksendring av rom i U. etasje	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	05.06.2025	Revidert rapport etter mottatt dokumentasjon fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ8079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Uthus ca. 5kvm.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250047	

Selger 1 navn
Meik Weidner

Gateadresse	
Nyveien 1230	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250047

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	UTF membran og flis
Arbeid utført av	Tradisjonhåndverk Weidner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litex system
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vvs i bad og toilett
Arbeid utført av	Andre Kriebel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad
Arbeid utført av	St elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boligmappa
Arbeid utført av	Tradisjonshåndverk Weidner AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250047

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Meik Weidner	940577aeb3be78832486 4fa7b615f278434fef90	20.05.2025 14:11:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250047

- 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>

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Skogtun		19 8		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	bolig	16.07.81	19.08.81	223/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Anne og Roar Larsen		1960 Løken		75 13 36
Anmelder		Adresse		Tlf.
-		-		-
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Trygve Lang		-		-

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader: Ingen

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen,	14.07.82

Underskrift
Geir Kronkvist
Byggekontrollør

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

.....Herr Åge Bahlén.....

.....1960 Løken i Høland,...

Etter besiktigelse foretatt den ...24. mars 1970 gis herved midlertidig
brukstillatelse avenebolig..... på eiendommen

Skogtun gnr. 19 bnr.8

Merknader:

Spalte i wc dør, lufting over tak i wc ikke
ferdig.
Balkongrekkverk mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ...3. mnd.....

.....Løken..... den ...31. mars 1970.....

.....
Tor Heggelund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogtum, 1960 Løken				19 8	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	garasje	7.2.-76	dato 8.3.-76	sak 26/76	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Anne og Roar Larsen		1960 Løken			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Johan Nædden		1960 Løken			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

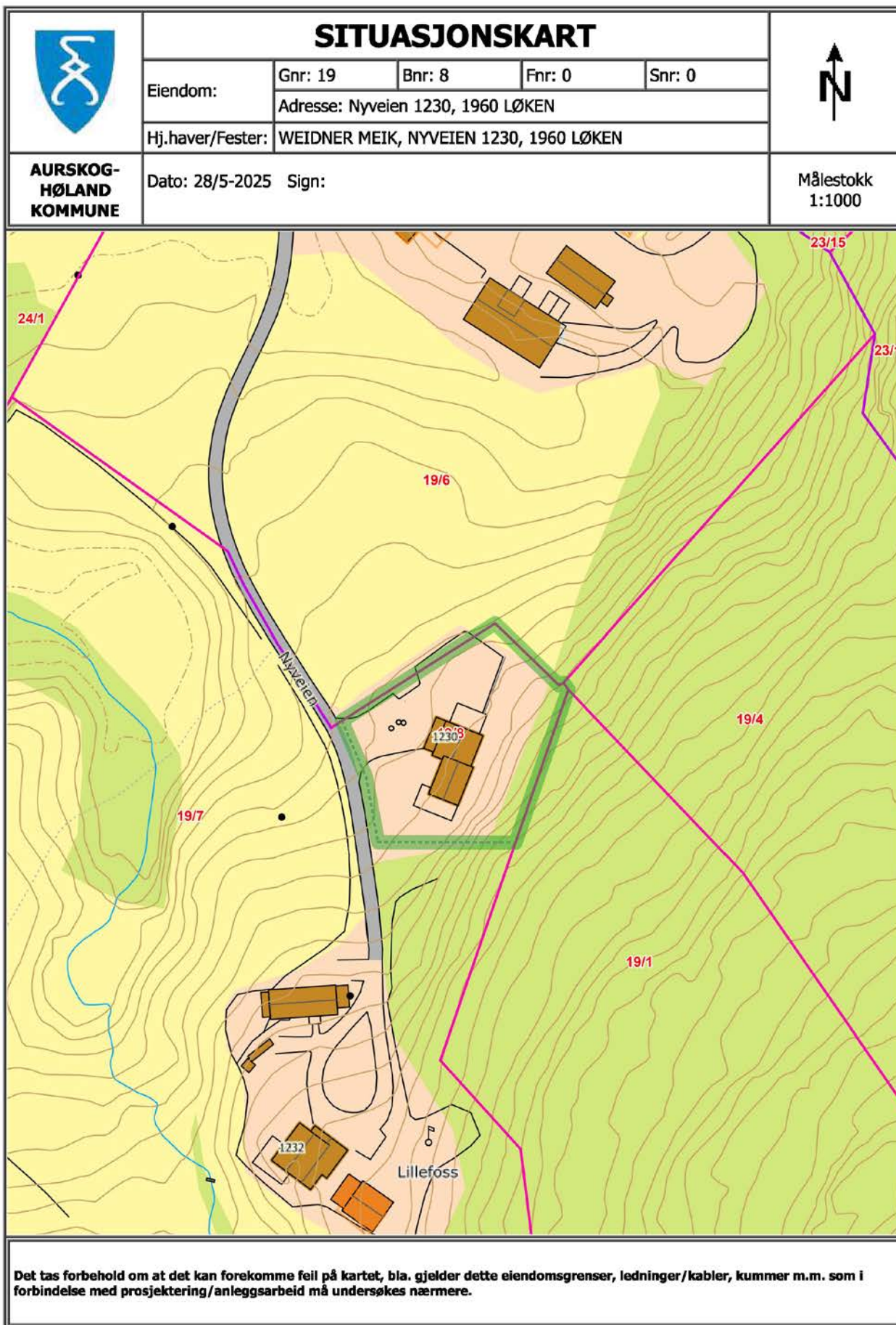
1940 Bjørkelangen den 27.8.-76

for bygningssjefen
Bjørn Erik Hvidsten
Byggekontrollør

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Nabolagsprofil

Nyveien 1230

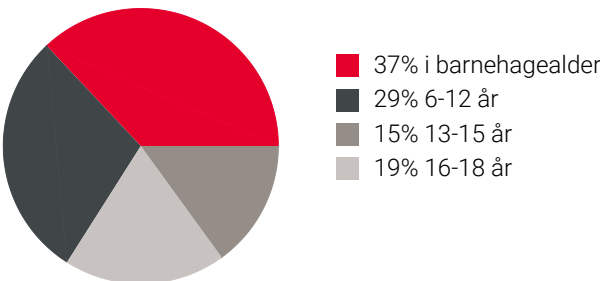
Offentlig transport

🚶 Nes	6 min 🚶
Linje 479	3.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
252 elever, 14 klasser	5.8 km
Bråte skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
347 elever, 18 klasser	10.5 km
Bjørkelangen videregående skole	13 min 🚶
674 elever, 32 klasser	13.7 km
Kjelle videregående skole	16 min 🚶
180 elever, 17 klasser	15.6 km

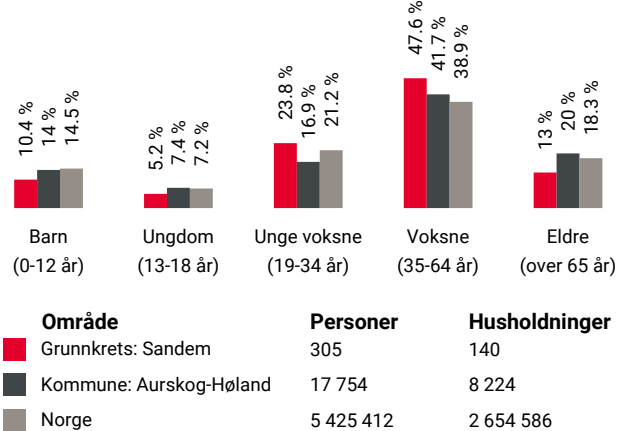
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
97 barn	5.5 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
34 barn	6.9 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
52 barn	10.1 km

Dagligvare

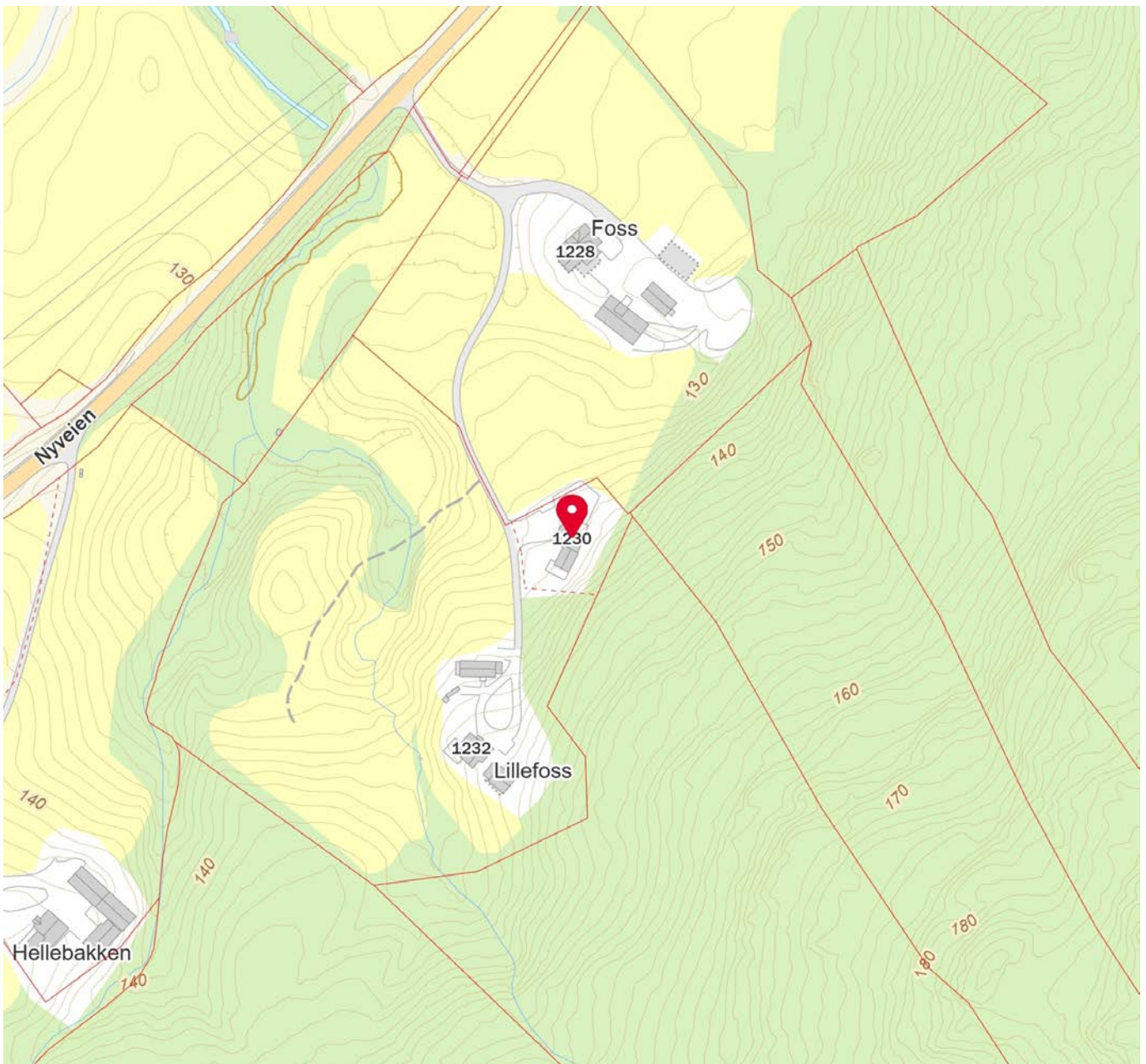
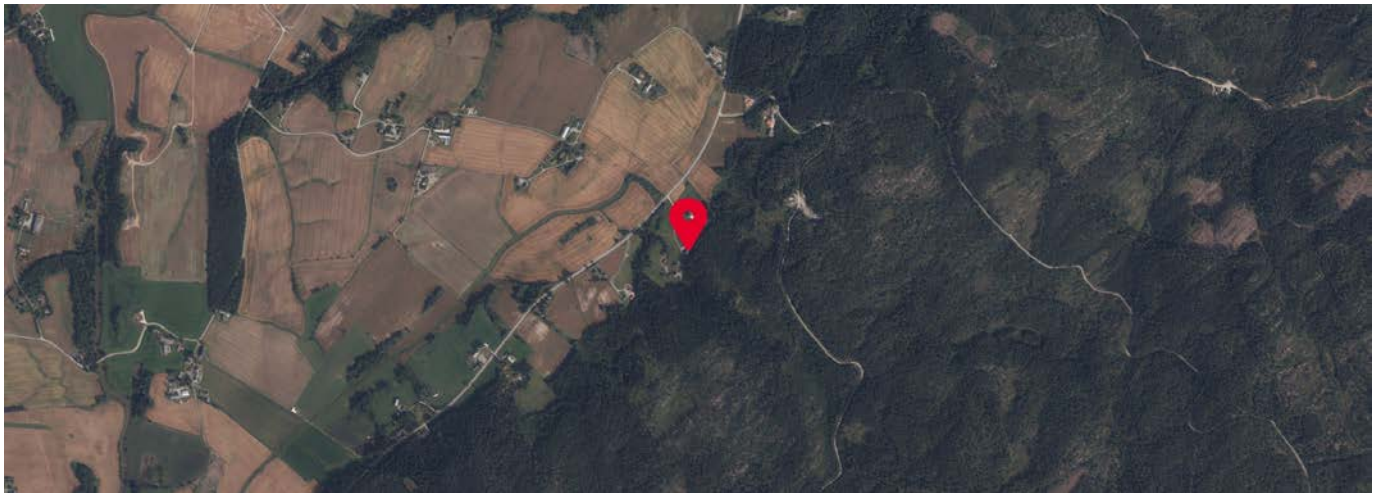
Rema 1000 Løken	8 min 🚶
Post i butikk	5.8 km
Kiwi Løken	8 min 🚶
PostNord	5.8 km

Sport

🏃 Løken skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	5.7 km
🏃 Høland idrettsanlegg	8 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	6.2 km
🏃 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	14 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	15 min 🚶



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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nyveien 1230
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