

aktiv.



Nesveien 128, 1960 LØKEN

**Stor enebolig m/dobbelgarasje,
fine uteplasser og flott tomt på
over 2 mål. Usjenert, med fri utsikt
over landlig idyll!**



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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Ronny Wiker
Rita Miranda Adolfsen

Wiker

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 266/335 kvm
Tomtstr.: 2313.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1107250102

Ditt nye hjem!

Nesveien 128 er en stor enebolig over to plan pluss kjeller.

Omgivelsene er landlige og usjenerte, samtidig som det er kort vei til skole, butikker og idrettsanlegg. Flott natur og fine turmuligheter lokker like utenfor døren. Tomten er på ca 2,3 mål, med fri utsikt over den landlige idyllen. Hagen innbyr til lek, og man flytter seg enkelt etter solen på en rekke uteplasser – inkludert en stor terrasse med sommerstue.

To stuer gir god fleksibilitet i 1. etasje, og tre gode soverom ligger sammen i etasjen over. Hovedstuen er innredet med varmepumpe, og et stort kjøkken har peis, god skaplass og de fleste hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det både badekar og dusjkabinett, og boligen har gjestetoalett, fem kjellerboder, et vaskerom og en stor dobbelgarasje med loft.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	24
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	80
Kart	85
Nabolagsprofil	87
Budskjema	98



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nesveien 128!



Nesveien 128 er en stor og familievennlig enebolig over to plan pluss kjeller, og med fine terrasser og uteområder.



Boligen ligger usjenert til, og plasseringen gir fri og helt nydelig utsikt over åkre og vakker natur.



Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark.



Velkommen inn i et stort og fleksibelt familiehjem med en trivelig atmosfære. Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, utstyrt med downlights og annen belysning.



el inne har boligen et vindfang med gulvbelegg og hvitmalt panelvegger. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe.



Vindfanget ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestetoalett.



Kjøkkenet er lyst, stort og innbydende; et flott samlingspunkt med peisinnsats for ekstra varme og hygge. Innredningen er klassisk, med hvite, profilerte heltrefronter, vinhyller, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål.



Over benken er det belysning og fliser med noe dekor, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Ventilatoren må skiftes. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn og en kombinert kjøl/frys.



Den ene stuen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet, og deler av rommet passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.



Boligen har to pene, tilstøtende stuer i 1. etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Fra dagligstuen er direkte utgang til sommerstuen, med videre adkomst til terrassen.



Ved spisedelen i stuen er det adkomst til et lyst og praktisk kontor.
Rommet har dobbel glassdør ut til terrassen der utsikten viser seg fra sin beste side, sin beste side.



En dobbel glassdør skiller stuene, og begge rommene er innredet med tregulv og panelvegger malt i grått.



Hovedstuen får naturlig lys fra to sider, og rommet har god plass til en stor sofagruppe.



Eneboligen oppvarmes med vannbåren varme til stedvis radiatorer. Hovedstuen har i tillegg varmepumpe.



I første etasje finner man et gjestetoalett med gulvfliser, downlights og søyleservant.



Trappeløpet til 2. etasje er lagt til gangen ved vindfanget i første etasje.
Tre store soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn.



Hovedsoverommet har egen balkong, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.



Alle soverommene innredes enkelt med både dobbeltseng og garderobeskap.
Det er ekstra lagringsplass finnes i fem kjellerboder.



Det tredje soverommet har også utgang til en balkong med nydelig utsikt.



Badet har god størrelse, innredet med vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Innredningen består av et hvitt servantskap, et høyskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Downlights er installert.



På badet er det både et dusjkabinett og et hjørnebadekar med dusjløsning samt et toalett.



Innenfor badet har boligen et eget vaskerom. Utenom opplegg for vaskemaskin har vaskerommet et benkeskap med tilhørende overskap.



Ved inngangspartiet har boligen en hyggelig markterrasse. Sommerdagene kan også tilbringes på to balkonger utenfor hvert sitt soverom i 2. etasje.



Her sitter du lunt inntil veggen og kan slappe av etter en lang arbeidsdag. Her finner man enkelt roen mens man skuer utover det naturskjønne landskapet.



Den store terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.



Tomten er opparbeidet med hekker, trær, busker og stor gressplen. Hagen byr på mye boltreplass for hele familien, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen.



Mot vest ble det i 2022 satt opp en koselig hagestue. Hagestuen er ikke byggemeldt.



Hagestuen kan benyttes utover høsten og er innredet med downlights, 1-stavs laminatgulv og trepanel på veggene. I tillegg til adkomst fra terrassen er det også dør til hagestuen fra dagligstuen.



Det er parkering på den grusede gårdsplassen, og i en frittstående dobbelgarasje med sidedør, elektriske portåpnere og et areal på ca. 56 kvm.



Over halve garasjen er det et loftsrom på ca. 13 kvm, med tilgang via en utvendig trapp på gavlveggen. Loftsetasjen er ikke byggemeldt. På baksiden av garasjen er det satt opp en enkel utebod.

Over halve garasjen er det loftsrom, og åpen himling i resten av arealet.

Den andre halvdelen har åpen himling med plass til løftebukk, og garasjen er utstyrt med varmepumpe og eget sikringskap.



Nesveien 128

1.etg.



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

Nesveien 128

2.etg.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 69 m²

BRA totalt: 335 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 112 m² Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken/spisestue, tv-stue, stue
2, kontor.

2. etasje

BRA-i: 83 m² Trapperom, 3 soverom, bad, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m²

2. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at takhøyde i kjeller er kun ca. 195-198cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde, rømningsvei og dagslysflate.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2313.1 m²

Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig område på Løken i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske.

Forretninger og servicetilbud

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

Høland Stadion

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

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

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

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

Øvrige fritidsaktiviteter

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

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

Kulturtilbud

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

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

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse og landbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er 1-7 skole med SFO på Løken og 1-10 skole med SFO på Hemnes. Det er en nyere kommunal barnehage på Løken samt en kommunal barnehage på Hemnes. Det er også barnehager på Bjørkelangen og to private barnehager på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Hjellebøl Gård, ca 15 minutters gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår. Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking på hagestue med profilerte takplater. Tak besiktiget fra balkong i 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er montert snøfanger på 2 sider av taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002. Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019. Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt. Dør fra 1998 iht. dato på produkt. 2.stk dobbel, malte balkongdør i tre med helt glassfelt. En dør med høy brystning og glassfelt. balkongdører 1.etg. fra ca. 2019 iht. eier. Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter. Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør. Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg. Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregnert materiale over. Tett rekkverk i tre. Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang. Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025. Terrasse mot vest: Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament), støpte punkter og

krinner (jordskruer). Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre. Rekkverk i pvc. Terrasseplattning ved inngang.: Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Det er begynnende råteskader i terrassegulv. Gulv overflatebehandlet sommer 2025. Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregnert treverk. Manglende rekkverk på trapp.

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er montert snøfanger på 2 sider av taket. Årstall: 2003 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002. Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vegger er ikke etterisolert ved montering av ny kledning. Det er noe løs maling og flass på vegger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår. Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er ikke luftespalte i gesims/raft for lufting av kaldtloft. Det er ikke tilgang til kaldtloft i boligen. Kaltloft derfor ikke inspisert av takstingeniør. Loft er isolert med flis fra byggeår, info iht. eier.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Til del stor værslitasje på utvendige overflater på vinduer. Noe lister rundt glass med sprekker.

Utvendig > Kjellerdør

Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkel dør i treverk med stor slitasje.

Utvendig > Terrasser

Terrasse mot vest: Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament),

støpte punkter og krinner (jordskruer). Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre. Rekkverk i pvc. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse er ca. 90cm høyt. krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100cm.

Utvendig > Terrasser ved inngang

Terrasseplattning ved inngang.: Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spalategulv i tre. Det er begynnende råteskader i terrassegulv. Gulv overflatebehandlet sommer 2025. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er slitte overflater på terrassegulv og begynnende råteskader stedvis i gulv.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Belegg, laminat, flis, lakkert furu og betong i kjeller. Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og betong i kjeller. Himlinger: Malt trepanel, MDF smart-tak og bjelkelag i kjeller. Det er bruksslitasje på fleste flater og stedvis noe ufagmessig utførelse på gulv, listverk og øvrige overflater. Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminat gulv i boligen med glipper mot gulvlister og flere gulv med sprekker i skjøter. Ufagmessig utførelse. Endeskjøter på gulv er lagt på samme sted gjennom hele rommet.

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 > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats på kjøkken. Peis fra ca. 1999. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er ikke anlagt plate på gulv foran peis med innsats i kjøkken.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering. Fuktsøk i rom under terreng.: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Krypkjeller

Lite utbygg mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller kun innsisert via hull/lufteventil i mur-vegg. Vurdering av avvik: Det er manglende

fuktsperre på bakken. Det er påvist andre avvik: Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Kun mulig å inspisere krypkjeller fra ventil/hull i mur.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Rekkverk på vange. Manglende håndløper på vegg, lavt rekkverk i 2.etg. mot trapp og store åpninger i rekkverk. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ca. 12cm. dagens krav til åpninger er maks. 10cm. Rekkverk i 2.etg. er kun ca. 80cm høyt. Dagens krav til høyde på rekkverk i trapp er 90cm.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Oljetank.: Det er oljetank innmurt i kjeller. Ukjent type tank, størrelse, alder og tilstand på tank. Oljetank er i dag ikke i bruk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det anbefales nærmere undersøkelser av oljetank da denne ikke er i bruk, og det fortsatt er noe igjen på tanken. iht. eier.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller. Varmtvannstank fra 2014. Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke sluk i rommet ved bereder og den er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kjeller. Og et fordelingsskap i trapperom. Automatsikringer i begge skap. El-anlegg renoverert ved rehabilitering av boligen, ca. 1999.

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Ved rehabilitering av boligen.

Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Da det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på utført el-anlegg etter 1999, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet Elkontroll.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrånende tomt. Noe terrengfall mot boligen ved inngangsparti. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Skrånende tomt mot boligen ved inngang.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Heltre skrog med 1-speil heltre malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Årstall: 1999 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er slitasje på fronter, en front med sprekk. Sokkel med skader/bruksslitasje. Benkeplate med skade i front på hjørnet. Kantlist har falt av. Bruksslitasje.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantskap med hel servant. Gulvstående høyskap i hjørnet. Dusjkabinett, hjørne badekar og gulvstående toalett. Vurdering av avvik: Årstall: 2000 Kilde: Eier. Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik: Det er til del mye svelle/fukt-skader på innredning/servantskap.

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger, samt hull i belegget ved rørgjennomføring.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt planavvik gjennom trapperom i 2.etg. på 28mm i hele lengde på rommet. Det ble målt 18mm planavvik gjennom soverom mot vest i 2.etg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rør-føring i kjellertak. Ukjent alder. Det er rør i rør plast vannrør opp til bad og kjøkken. Antatt fra ca. 1999. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til bad, vaskerom og kjøkken. Avløpsrør antatt skiftet ut ved

renovering av boligen i ca. 1999. Det er noe soil/støpejern avløpsrør i kjeller, fra byggeår. Årstall: 1999 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vannbåren varme til oppvarming av boligen med radiatorer spredt rundt i boligen.

Ukjent alder på anlegg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2001. Synlig grunnmurplast rundt det meste av boligen. Gulv på grunn antatt ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn. Årstall: 2001 Kilde: Eier. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Da det ikke er anlagt ny drenering på vestsiden av boligen, under terrasse og fundament til tidligere basseng. Vil dette kunne føre til økt fuktbelastning på kjellervegger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på rør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Veggene har fliser. Taket har malt panel. Årstall: 2000 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er riss i fuger over vindu ved dusjkabinett, ukjent årsak.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Kjeller- vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendig > Balkongdører 2.etg.

Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter. Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er store fukt/svelleskader i dører på utvendig side. Dører går tungt. Dør mot øst med manglende beslag under dør og værslitasje utvendig, svelleskade i front.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg. Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregnerert materiale over. Tett rekkverk i tre. Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang. Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Balkong mot øst med tettesjikt/membran, fra ca. 1999. Mer enn halvparten av forventet bruksstid på tettesjikt/membran er passert. Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv, utvendig vindski, på balkong mot øst over inngang. Balkong mot vest med gulv og rekkverk fra ca. 2020.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregnerert treverk. Manglende rekkverk på trapp. Årstall: 2022 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg. Flis på gulv, malt panel på vegger og tak. Gulvstående toalett og søyleservant. Årstall: 1999 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke ventilasjon fra rommet med unntak av åpning av vindu, og manglende tilluftsløsning.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Årstall: 1999 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilator har ulyd i vifte og det mangler fett-filter i ventilator.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca 10mm, fra topp flis ved terskel. Det er ikke synlig mansjett/tettesjikt i slukene. Årstall: 2000 Kilde: Eier. 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik på varmekilde. Svertesopp er registrert. Det er iht. eier brudd i varme-kabel. Denne er derfor ikke i funksjon. Det er svært begrenset fall på gulv i rommet. Det ble funnet svertesopp på fuger bak dusjkabinett og saltutslag i fuger under kabinett.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Det er ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer i vegger. Årstall: 2000 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/

tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vifte er defekt. Årstall: 2000 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt. Vifte er defekt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv. Årstall: 2000 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv.

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2002 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er flatt gulv i rommet. ikke sluk og det er ikke etablert vannstoppsystem ved vaskemaskin. Malt panel på vegger. Belegg har hull ved rørgjennomføring i gulv.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Det bemerkes at det ikke foreligger godkjent søknad for tilbygget sommerstue. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På godkjente tegninger er det ikke inntegnet vinduer i garasje. Det er heller ikke inntegnet trapp og dør til loftrom. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 06.05.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. 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: Siste anleggskontroll ble utført i 2008. Det er 2 åpne avvik etter dette, men saken har status avsluttet. El-verket bekrefter at det ikke foreligger noen påbud om utbedring av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført 21.10.2020. Fyrkjele frakoblet skorstein. Dato for siste 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. 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

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Noe fukt. Mangler membran.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad var nytt når vi flyttet hit i 2000 Det har ikke vært noe problemer med badet , utenom det takstmann fant nå.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Har hatt noe mus i kjeller.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet mye el opplegg i 2005 ca. Nytt sikring skap , ny hovedkabel i bakken. Arbeid utført av Hako elektro.

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

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

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)? Ja. Han bygd vinterhage på dugnad.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet tak bygd om terrasse osv.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Hadde takst nå i mai.

Kort fortalt om eiendommen

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Romslig dobbelgarasje m/loft.
- Plass til løftebukk i garasjen.
- Varmepumpe og eget el-skap.
- Ca 2,3-måls tomt med stor hage.
- Nydelig utsikt over landlig idyll.
- Terrasse med utsikt.
- Sommerstue fra 2022 mot vest.
- Markerrasse ved inngangen.
- To balkonger utenfor 2. etasje.
- Oppvarmes med radiatorer.
- 300 liters varmekjel fra 2014.
- Skyvedørsgarderobe i vindfanget.
- Stort kjøkken med peisinnset.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- De fleste hvitevarene integrert.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Varmepumpe i hovedstuen.
- Helfliset bad med gulvvarme.
- Både badekar og dusjkabinett.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre soverom sammen i 2. etasje.
- Et praktisk kontor i hovedetasjen.
- Mye lagring i fem kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, wc, kjøkken, 2 stuer og kontor.

2. etasje: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.

Kjeller: 5 boder.

Annet: Enkel utebod på baksiden av garasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med sidedør, elektriske portåpnere og et areal på ca. 56 kvm. Over halve garasjen er det et loftsrom på ca. 13 kvm, med tilgang via en utvendig trapp på gavlveggen. Loftsetasjen er ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen.

Den andre halvdelene har åpen himling med plass til løftebukk, og garasjen er utstyrt med varmepumpe og eget sikringskap. På baksiden av garasjen er det satt opp en enkel utebod. Foran garasjen og inngangen har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7519824

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med vannbåren varme til stedvis radiatorer, tilknyttet en ca. 300 liters varmekjel på strøm – installert i 2014. Hovedstuen har varmepumpe. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler, men det er i følge selger brudd på kabel og de er derfor ikke i bruk. For vedfyring er det en peis med innsats på kjøkkenet. I følge tilstandsrapporten er avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale for liten, og det er ikke plate på gulvet foran peisen. Varmtvannstanken er fra 2014, rommer ca. 200 liter og er plassert i kjelleretasjen. Boligen har to el-skap med automatsikringer, ett i kjelleren og ett i trapperommet.

Det er en innmurt oljetank i kjeller. Tanken er av ukjent type, størrelse, alder og med ukjent tilstand på tank. Oljetank er i dag ikke i bruk, men det er rester av olje i tanken.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 089 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann, kontrollgebyr spredt avløp og tømming av minirensanlegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 816 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 938 768 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 755 073 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg må det påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat avløpsordning og privat vei.

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 28, bruksnummer 5 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:

3226/28/5:

21.04.1998 - Dokumentnr: 2529 - Forkjøpsrett. Rettighetshaver: Karl Gudmund Aanerud til markedsverdi.

I følge det tinglyste dokumentet er det forkjøpsrett til Carl Gudmund Aanerud til markedsverdi. Rettighetshaver er kontaktet i forkant av salgsoppstart, men det er ikke gitt tilbakemelding til megler. Forkjøpsretten er derved uavklart. Kontakt megler for mer informasjon.

30.11.1948 - Dokumentnr: 2352 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:2

24.09.1969 - Dokumentnr: 5014 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1025802 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:28 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 97950 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:28 Bnr:5

14.10.1998 - Dokumentnr: 7372 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:2. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:3. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:4. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:28 Bnr:7. Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

Følgende er hentet fra det tinglyste dokumentet: Eiere av gnr. 28 bnr. 2, 3, 4 og 7 gir eieren av gnr. 28 bnr. 5 tillatelse til å foreta omlegging og ha liggende avløp fra septikkum over eiendommen for en boligenhet. Utbedringen skal skje uten kostnad for eieren av gnr. 28 bnr. 2, 3, 4 og 7 og gjennomføres uten ulempe for denne eiendommen. Ledningstraseen bestemmes etter nærmere kontakt partene imellom. Eieren av bnr. 5 har ansvaret for at anlegget til enhver tid fungerer forskriftsmessig og er tilstrekkelig dimensjonert. Eieren av bnr. 5 sørger for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser. Eieren av gnr. 28 bnr. 2, 3, 4 og 7 gir eieren av gnr. 28 bnr. 5 rett for egen kostnad å foreta nødvendig vedlikehold av ledningen. Gjennomføring av vedlikehold skal skje uten ulemper eller tap for eiendommen. Før arbeidene gjennomføres skal eieren av gnr. 28 bnr. 2, 3, 4 og 7 varsles og gi sitt samtykke og vedlikeholdet skal skje uten ulempe og tap for eiendommen. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utbedres, skal eieren av gnr. 28 bnr. 2, 3, 4 og 7 etter varsel på minimum 2 uker få arbeidene utført for eieren av gnr. 28 bnr. 5 sin regning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Megler har ikke mottatt tegninger for eneboligen. Det foreligger antakelig ikke tegninger som følge av boligens byggeår. Det er mottatt tegninger for garasjen, men det er avvik mellom tegninger og slik garasjen fremstår i dag.

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 har adkomst via privat vei. Det foreligger ikke tinglyst veirett eller andre skriftlige avtaler som beskriver rettigheten eller kostnader forbundet til denne.

I følge tilstandsrapporten så foreligger det i dag ingen avtale om fordeling av kostnader tilknyttet veien. Det kan ikke utelukkes at det kan påløpe kostnader for veivedlikehold. Veien er i dag vedlikeholdt av grunneier på nabogård.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med

hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (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 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- markedsføringspakke kr 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 sikringsobligasjon, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nesveien 128, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 28, bnr. 5

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 11763-25041

Referansenummer: LD1575

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

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

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår.
Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking på hagestue med profilerte takplater. Tak besiktiget fra balkong i 2.etg.

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.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier.
Det er montert snøfanger på 2 sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002.
Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019.
Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt. Dør fra 1998 iht. dato på produkt.
2.stk dobbel, malte balkongdør i tre med helt glassfelt.
En dør med høy brystning og glassfelt. balkongdører 1.etg. fra ca. 2019 iht. eier.
Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter.
Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør.

Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg.
Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregnert materiale over. Tett rekkverk i tre.
Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang.
Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025.

Terrasse mot vest:
Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament), støpte punkter og kinner (jordskruer)
Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre. Rekkverk i pvc.

Terrasseplating ved inngang.:
Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spalategulv i tre. Det er begynnende råteskader i terrassegulv.
Gulv overflatebehandlet sommer 2025.
Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregnert treverk. Manglende rekkverk på trapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, laminat, flis, lakkert furu og betong i kjeller.
Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og betong i kjeller.
Himlinger: Malt trepanel, MDF smart-tak og bjelkelag i kjeller.

Det er bruksslitasje på fleste flater og stedvis noe ufagmessig utførelse på gulv, listverk og øvrige overflater.
Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe skjevheter i bjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats på kjøkken. Peis fra ca. 1999.

Fuktsøk i rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Lite utbygg mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller kun inspisert via hull/luftventil i mur-vegg.

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Rekkverk på vange.
Manglende håndløper på vegg, lavt rekkverk i 2.etg. mot trapp og store åpninger i rekkverk.
Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Oljetank.:
Det er oljetank innmurt i kjeller. Ukjent type tank, størrelse, alder og tilstand på tank.
Oljetank er i dag ikke i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.: TG3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca 10mm, fra topp flis ved terskel.
Det er ikke synlig mansjett/tettesjikt i slukene.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Det er ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer i vegger.
Gulvstående servantskap med hel servant. Gulvstående høyskap i hjørnet.
Dusjkabinett, hjørne badekar og gulvstående toalett.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vifte er defekt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv.

Vaskerom 2.etg.: TG3
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil heltre malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjøl/frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.

Flis på gulv, malt panel på vegger og tak.

Gulvstående toalett og søyleservant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rør-føring i kjellertak. Ukjent alder.

Det er rør i rør plast vannrør opp til bad og kjøkken. Antatt fra ca. 1999.

Det er avløpsrør av plast til bad, vaskerom og kjøkken. Avløpsrør antatt skiftet ut ved renovering av boligen i ca. 1999. Det er noe soil/støpejern avløpsrør i kjeller, fra byggeår.

Oppvarming av vann til radiatorer med ca. 300l varmekjel på strøp. Tank fra 2014.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Varmtvannstank fra 2014.

Vannbåren varme til oppvarming av boligen med radiatorer spredt rundt i boligen.

Ukjent alder på anlegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kjeller. Og et fordelingsskap i trapperom.

Automatsikringer i begge skap. El-anlegg renoveret ved rehabilitering av boligen, ca. 1999

Røykvarslere i begge etasjer tilkoblet alarmsystem i boligen. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2001. Synlig grunnmurplatt rundt det meste av boligen.

Gulv på grunn antatt ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Noe terrengfall mot boligen ved inngangsparti.

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

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på rør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	335 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	266 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det bemerkes at det ikke foreligger godkjent søknad for tilbygget sommerstue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

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

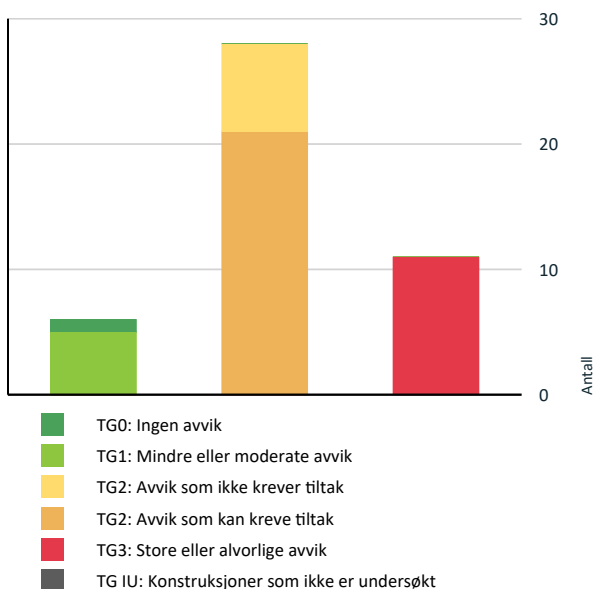
På godkjente tegninger er det ikke inntegnet vinduer i garasje.

Det er heller ikke inntegnet trapp og dør til loftrom.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

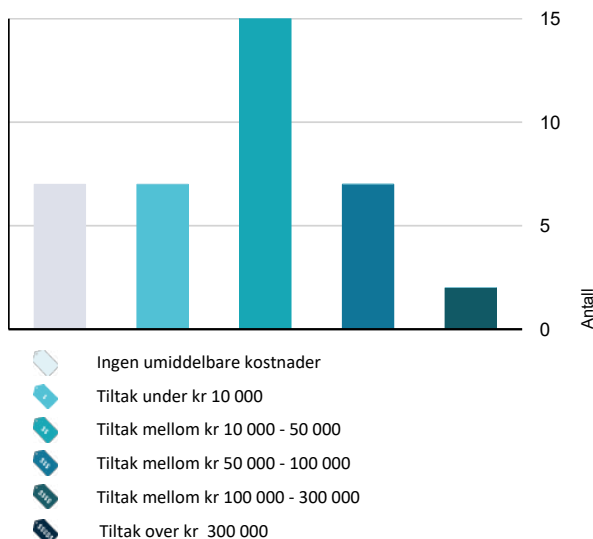
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjeller- vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser ved inngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Vegger er ikke etterisolert ved montering av ny kledning. Det er noe løs maling og flass på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av utvendige overflater. Da boligen ikke er etterisolert etter byggeår er det iht. eier høyt strøm/fyringsbehov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking på hagestue med profilerte takplater. Tak besiktiget fra balkong i 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er montert snøfanger på 2 sider av taket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales montering av snøfanger på de sider av tak det er naturlig å ferdes. Det anbefales derfor montering av snøfanger på nordside av tak, over gårds plass.

Konsekvens av manglende snøfanger vil kunne være takras av snø som kan gjøre skade på personer og ting som er plassert inntil vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2002.

Vegger er utvendig vasket sommer 2025. Info iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Valmet tak med kaldtloft. Konstruksjon fra byggeår. Det er ikke tilgang til kaldtloft. Derfor ikke inspisert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftespalte i gesims/raft for lufting av kaldtloft. Det er ikke tilgang til kaldtloft i boligen. Kaldtloft derfor ikke inspisert av takstingeniør. Loft er isolert med flis fra byggeår, info iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilgang til kaldtloft. Luke/loftstrapp el.

Det bør etableres lufting i gesims/raft for lufting av kaldtloft. Det kan oppstå kondens på loft uten tilstrekkelig lufting, som kan forårsake fukt/råteskader i konstruksjonen. Det anbefales etterisolering av loft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1998 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Til del stor værslitasje på utvendige overflater på vinduer. Noe lister rundt glass med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes noe vedlikehold av vinduer. Fleste vinduer er malt utvendig sommer 2025, info iht. eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitte overflater vinduer

TO 3 Kjeller- vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i kjellervinduer

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt. Dør fra 1998 iht. dato på produkt. 2.stk dobbel, malte balkongdør i tre med helt glassfelt. En dør med høy brystning og glassfelt. balkongdører 1.etg. fra ca. 2019 iht. eier.

TO 2 Kjellerdør

Det er enkel kjellerdør i tre, fra byggeår. Stor slitasje og dårlig funksjon på denne dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel dør i treverk med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av kjellerdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 3 Balkongdører 2.etg.

Balkongdører 2.etg. 3 stk. Malte dører i tre med høy brystning og glassfelter.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er store fukt/svelleskader i dører på utvendig side. Dører går tungt. Dør mot øst med manglende beslag under dør og værslitasje utvendig, svelleskade i front.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av dører mot vest. Dører vil over tid bli dårligere og det kan bli luftlekkasje, trekk fra dører.

Det må påregnes vedlikehold av terrassedør mot øst og montering av beslag/tetting under dør.

Det er i dag fare for vann/fuktinntrengning i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt/svelleskader i dører.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2.etg. er over rom i 1.etg.

Tettesjikt med sveiset papp. Tretremmer i impregneret materiale over. Tett rekkverk i tre.

Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv på balkong mot øst over inngang.

Rekkverk og terrassegulv er overflatebehandlet sommer 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Balkong mot øst med tettesjikt/membran, fra ca. 1999. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert.

Det ble funnet råteskader i treverk ved gulv, utvendig vindsiki, på balkong mot øst over inngang.

Balkong mot vest med gulv og rekkverk fra ca. 2020.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes utskifting av tettesjikt og terrassegulv på balkong mot øst, .
Råteskadet treverk, vindski, må skiftes ut. Det er i dag fare for fukt inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i "vindski" ved balkong mot øst.

! TG 2 Terrasser.

Terrasse mot vest:

Fundamentert på betongdekke (tidligere bassengfundament), støpte punkter og krinner (jordskruer)
Bærende konstruksjon i treverk. Bjelkelag og splategulv i tre. Rekkverk i pvc.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse er ca. 90cm høyt. krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen risiko/konsekvens ved at rekkverk er noe for lavt. Det anbefales dog og endre høyde til krav ved oppføring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrasser ved inngang

Terrasseplattning ved inngang.:

Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre.
Det er begynnende råteskader i terrassegulv.
Gulv overflatebehandling sommer 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er slitte overflater på terrassegulv og begynnende råteskader stedvis i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør påregnes lokal utbedring/utskifting av terrassebord med begynnende råteskader.
Ved videre utvikling vil konsekvens være at en kan falle gjennom gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Begynnende råteskader.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse 1.etg. mot syd-vest, oppført i impregneret treverk.
Manglende rekkverk på trapp

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er fall fra trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trapp.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, flis, lakkert furu og betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og betong i kjeller.

Himlinger: Malt trepanel, MDF smart-tak og bjelkelag i kjeller.

Det er bruksslitasje på fleste flater og stedvis noe ufagmessig utførelse på gulv, listverk og øvrige overflater.

Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Laminat gulv i boligen med glipper mot gulvlister og flere gulv med sprekker i skjøter.
Ufagmessig utførelse. Endeskjøter på gulv er lagt på samme sted gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe utskifting av overflater og overflatebehandling.
Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard. Kostnadsestimat er derfor usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt planavvik gjennom trapperom i 2.etg. på 28mm i hele lengde på rommet.

Det ble målt 18mm planavvik gjennom soverom mot vest i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats på kjøkken. Peis fra ca. 1999.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er ikke anlagt plate på gulv foran peis med innsats i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres plate etc. på gulv foran peis med innsats.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk i rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales og fjerner organisk materiale i kjeller og opprette god lufting i kjeller.

Kjeller er ikke egnet for innredning til boligrom med hensyn til takhøyde, dagslysflate og påpekte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Kryp kjeller

Lite utbygg mot vest har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller kun inspisert via hull/luftventil i mur-vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset tilgang til kryp kjeller. Kun mulig å inspisere kryp kjeller fra ventil/hull i mur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til kryp kjeller, da dette er en risikokonstruksjon.

Det bør etableres fuktsperre på grunn i kryp kjeller. Ved mye fuktighet i grunn kan dette medføre økt fukt belastning på konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun inspisert fra hull i mur.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har 180°. tett malt tretrapp. Rekkverk på vange.
Manglende håndløper på vegg, lavt rekkverk i 2.etg. mot trapp og store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er ca. 12cm. dagens krav til åpninger er maks. 10cm.
Rekkverk i 2.etg. er kun ca. 80cm høyt. Dagens krav til høyde på rekkverk i trapp er 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å endre høyde på rekkverk til gjeldende krav, og montere håndrekke på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere dører tar i karm og har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Oljetank.:

Det er oljetank innmurt i kjeller. Ukjent type tank, størrelse, alder og tilstand på tank.

Oljetank er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales nærmere undersøkelser av oljetank da denne ikke er i bruk, og det fortsatt er noe igjen på tanken. iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales tømning og rens av tank som ikke er i bruk.

Det vil ikke være krav om fjerning av tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss i fuger over vindu ved dusjkabinett, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca 10mm, fra topp flis ved terskel.

Det er ikke synlig mansjett/tettesjikt i slukene.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Svertesopp er registrert

Det er iht. eier brudd i varme-kabel. Denne er derfor ikke i funksjon. Det er svært begrenset fall på gulv i rommet. Det ble funnet svertesopp på fuger bak dusjkabinett og saltutslag i fuger under kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.

Med hensyn til defekt varmekabel og påpekte feil/mangler, bør det påregnes utskifting av gulv, tettesjikt og varmekabel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag i fuger under kabinett

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Det er ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer i vegger.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må påregnes utskifting av gulv i rommet. Med hensyn til manglende tetting i rørgjennomføringer i vegger er det påregnelig med renovering av bad og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke synlig membran i sluk

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantskap med hel servant. Gulvstående høyskap i hjørnet.

Dusjkabinett, hjørne badekar og gulvstående toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er til del mye svelle/fukt-skader på innredning/servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av servantskap. Konsekvens av svelleskader er estetiske.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskader i servantskap

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vifte er defekt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

Vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vifte må skiftes og det må etableres tilluftspalte til rommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt vifte

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved enkelt overflate fuktsøk rundt dusjkabinett ble det funnet forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg og i gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er påregnelig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier i nedre kant av vegg.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt gulv i rommet. ikke sluk og det er ikke etablert vannstoppsystem ved vaskemaskin.
Malt panel på vegger. Belegg har hull ved rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannstoppsystem og det er kun trepanel på vegger, samt hull i belegg ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens kan være vannlekkasje fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil heltre malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på fronter, en front med sprekk. Sokkel med skader/bruksslitasje.
Benkeplate med skade i front på hjørnet. Kantlist har falt av.
Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes noe utbedring/utskiftninger på kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator har ulyd i vifte og det mangler fett-filter i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det er påregnelig med utskifting av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende filter i ventilator

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Flis på gulv, malt panel på vegger og tak.

Gulvstående toalett og søyleservant.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke ventilasjon fra rommet med unntak av åpning av vindu, og manglende tillufts løsning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rør-føring i kjellertak. Ukjent alder.

Det er rør i rør plast vannrør opp til bad og kjøkken. Antatt fra ca. 1999.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til bad, vaskerom og kjøkken. Avløpsrør antatt skiftet ut ved renovering av boligen i ca. 1999. Det er noe soil/støpejern avløpsrør i kjeller, fra byggeår.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming av vann til radiatorer med ca. 300l varmekjel på strøm. Tank fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller. Varmtvannstank fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i rommet ved bereder og den er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres sikker avrenning/vannstoppsystem ved varmtvannstank.

Det anbefales etablering av el-tilkobling iht. gjeldene krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme til oppvarming av boligen med radiatorer spredt rundt i boligen.
Ukjent alder på anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i kjeller. Og et fordelingsskap i trapperom.
Automatsikringer i begge skap. El-anlegg renoveret ved rehabilitering av boligen, ca. 1999

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Ved rehabilitering av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, branntillop 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 varmtvannsbereder, 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?
Ja Da det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på utført el-anlegg etter 1999, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere i begge etasjer tilkoblet alarmsystem i boligen. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001. Synlig grunnmurplast rundt det meste av boligen.
Gulv på grunn antatt ikke fuktsikret. Kapillærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Da det ikke er anlagt ny drenering på vestsiden av boligen, under terrasse og fundament til tidligere basseng. Vil dette kunne føre til økt fuktbelastning på kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

For eventuelle tiltak vil dette avhenge av bruken av kjeller.

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvens kan være å måtte drenere siste del på vest-vegg.

Kostnadsestimat ikke satt da dette er usikkert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Noe terrengfall mot boligen ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Skrånende tomt mot boligen ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å lede vann effektivt vekk fra grunnmur.

Ved økt vann/fuktbelastning på drenering kan det medføre fuktighet i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.
Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre med loftsrom på halve garasje. Åpen himling med plass til løftebukk i halve garasje.
Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.
2 leddporter i metall med motor.
Sidedør i tre med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Bemerk at ytterste glass i dør er knust.
Vinduer i trerammer med enkelt glass.
Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innvendig overflater: Betonggulv, sponplater på vegger og tak.
Innlagt strøm med eget sikringsskap. Åpent EI-anlegg i garasjen.

Tilgang til loft via bratt utvendig trapp på gavl-vegg. Værslitt trapp og repos. Store åpninger i rekkverk på trapp.
Tett dør i tre. Meget værslitt. Manglende dørhåndtak på dør.

På bakside av garasje er det satt opp enkel bod/skjul med pulttak, tekket med sorte takplater.
Enkel dør i panel. Gruset gulv i bod.

Det bør påregnes noe vedlikehold av garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

266 m²/266 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Kontor, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nesveien 191 ,1960 LØKEN 198 m ² 1922 2 sov	07-03-2021	2 900 000	3 300 000		3 300 000	16 667
2 Nyveien 1583 ,1970 HEMNES 202 m ² 1850 4 sov	27-07-2021	3 900 000	3 350 000		3 350 000	16 584
3 Nesveien 205 ,1960 LØKEN 187 m ² 1960 4 sov	13-11-2018	2 800 000	2 500 000		2 500 000	13 369
4 Nesveien 387 ,1960 LØKEN 187 m ² 1958 5 sov	11-04-2023	2 590 000	2 100 000		2 100 000	11 230

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

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

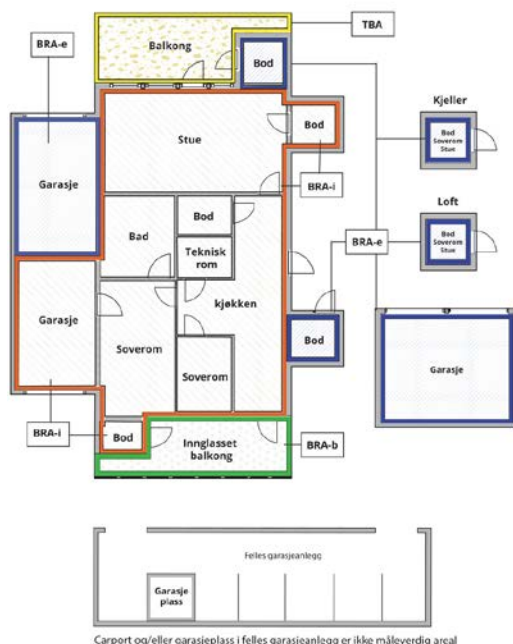
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	112			112	57
2.Etasje	83			83	17
Kjeller	71			71	
SUM	266				74
SUM BRA	266				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken/spisestue, Tv-stue, Stue 2, Kontor		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Det bemerkes at takhøyde i kjeller er kun ca. 195-198cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde, rømningsvei og dagslysflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.
Det bemerkes at det ikke foreligger godkjent søknad for tilbygget sommerstue.
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

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: Tilbygget med stue/sommerstue mot vest i ca. 2022. Utført med egeninnsats/dugnad.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		56		56	
Loft		13		13	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På godkjente tegninger er det ikke inntegnet vinduer i garasje. Det er heller ikke inntegnet trapp og dør til loftrom. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	195	71
Garasje	0	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Rita Miranda Adolfsen Wiker	Kunde
	Ronny Wiker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	28	5		0	2313.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nesveien 128

Hjemmelshaver

Wiker Rita Miranda Adolfsen, Wiker Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser ca. 4,5km syd fra Løken sentrum.
Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Ca. 1km fra skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 18 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 1,5km fra boligen.
Det er Ca. 40 km til Lillestrøm Ca. 62 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vei-adkomsten er ikke sikret med tinglysning.
Det er i dag ingen avtale om fordeling av kostnader tilknyttet veien. Det kan ikke utelukkes at det kan påløpe kostnader for veivedlikehold.
Veien er i dag vedlikeholdt av grunneier på nabogård.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via mini renseanlegg, Biovac, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2313m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårds plass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 280 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	06.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	07.05.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	24.06.2025	Godkjente tegninger av garasje. Fra 2004.	Gjennomgått	2	Nei
DLE, tilsyn av el-anlegg	24.06.2025	Fra tilsyn i 2008.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD1575>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rita Miranda Adolfsen Wiker	Ronny Wiker
Gateadresse	
Nesveien 128	
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	7519824

Document reference: 1107250102

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

Beskrivelse

Noe fukt. Mangler membran

Initialer selger: RMAW, RW

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad var nytt når vi flyttet hit i 2000 Det har ikke vært noe problemer med badet , utenom det takstmann fant nå.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Har hatt noe mus i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet mye el opplegg i 2005 ca. Nytt sikring skap , ny hovedkabel i bakken

Arbeid utført av

Hako 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

Beskrivelse

Er jevnlig service på bio vac anlegget

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

Beskrivelse

Han bygd vinterhage på dugnad

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tak bygd om terrasse osv

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

Beskrivelse

Hadde takst nå i mai

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: 1107250102

Tilleggskommentar

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.

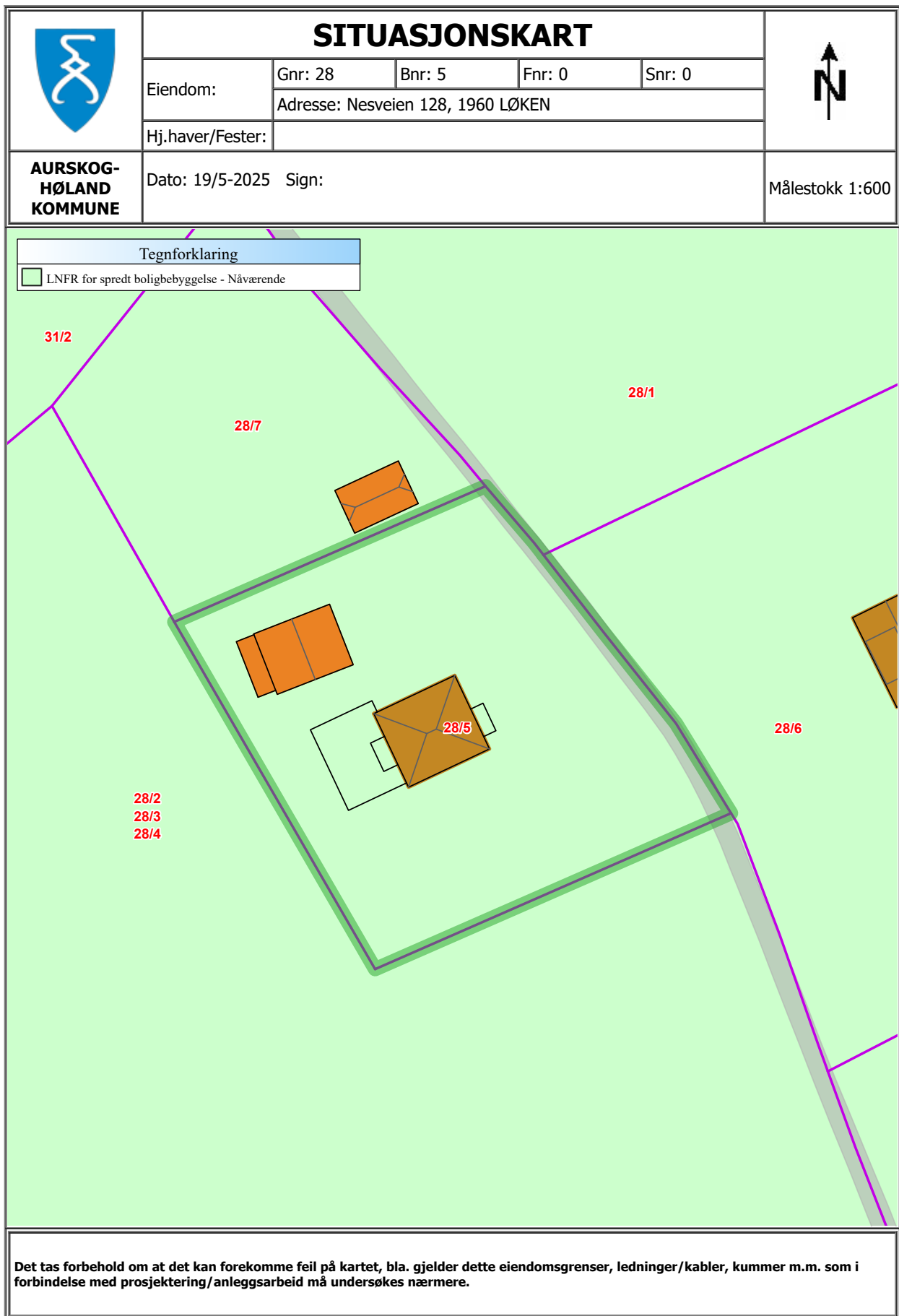
Document reference: 1107250102

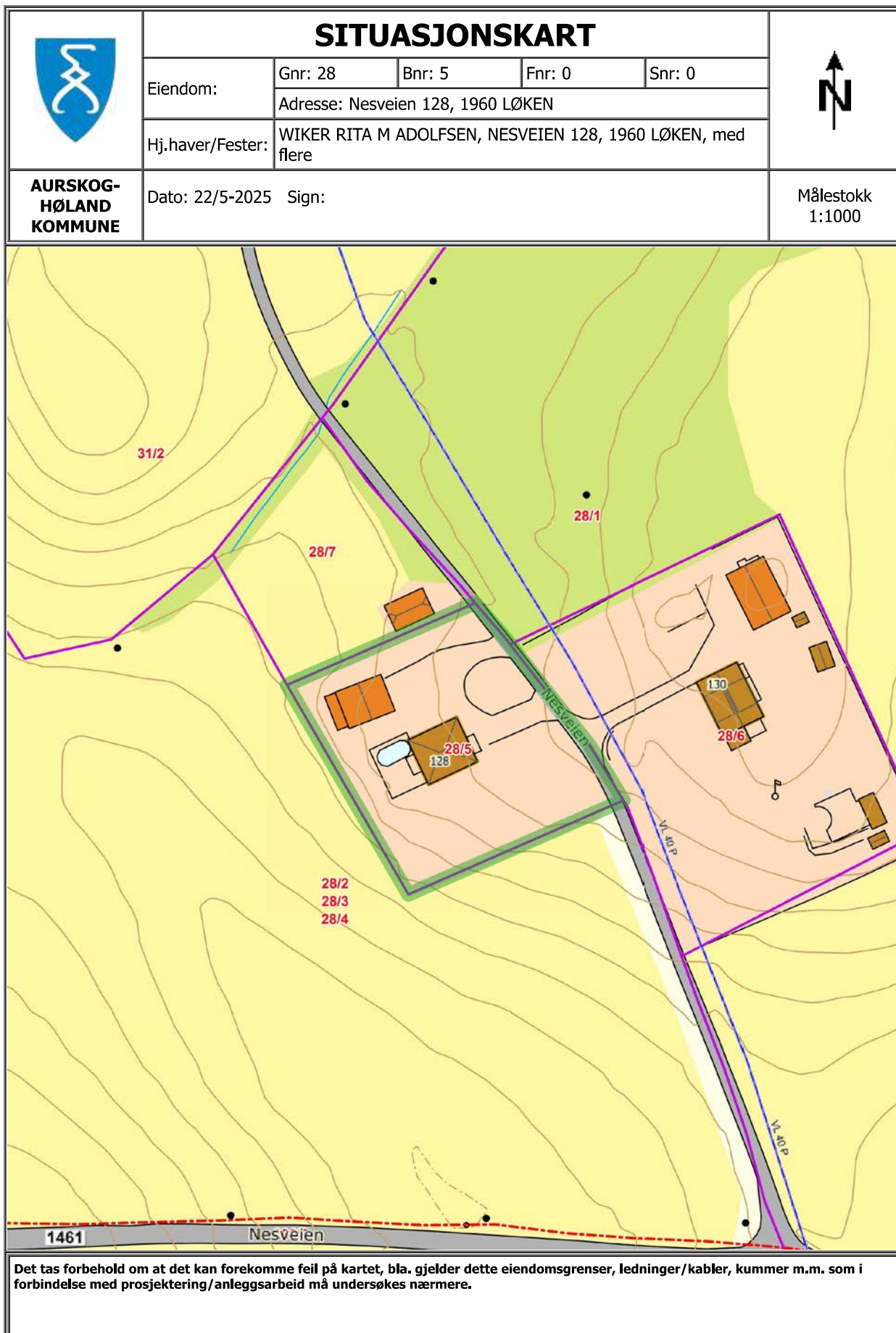
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Adolfsen	9f17e0ac948fd92ede88f9 241fc27f4f0b8e5e0c	18.05.2025 21:55:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Wiker	2d6a7f9452aaf888926b0 8982684ae0f5ed08513	18.05.2025 21:53:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250102

- 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://www.nets.eu/developer>





Nabolagsprofil

Nesveien 128

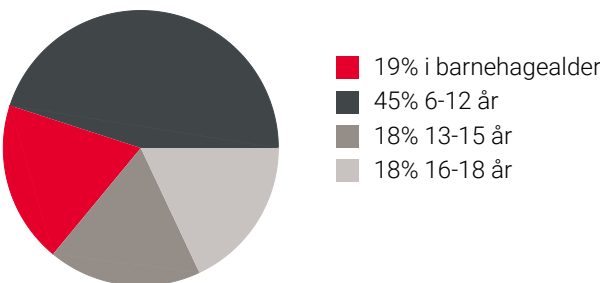
Offentlig transport

🚶 Nes	8 min 🚶
Linje 479	0.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚗

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
252 elever, 14 klasser	5 km
Bråte skole (1-10 kl.)	9 min 🚗
347 elever, 18 klasser	8.1 km
Bjørkelangen videregående skole	17 min 🚗
674 elever, 32 klasser	16.8 km
Kjelle videregående skole	18 min 🚗
180 elever, 17 klasser	18 km

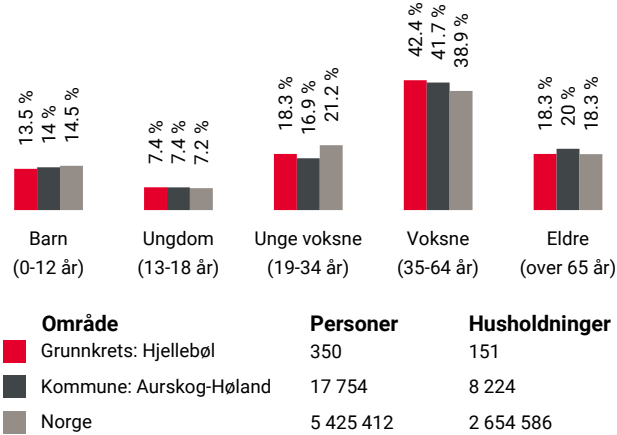
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
97 barn	4.7 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
52 barn	7.7 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	10 min 🚗
46 barn	9.1 km

Dagligvare

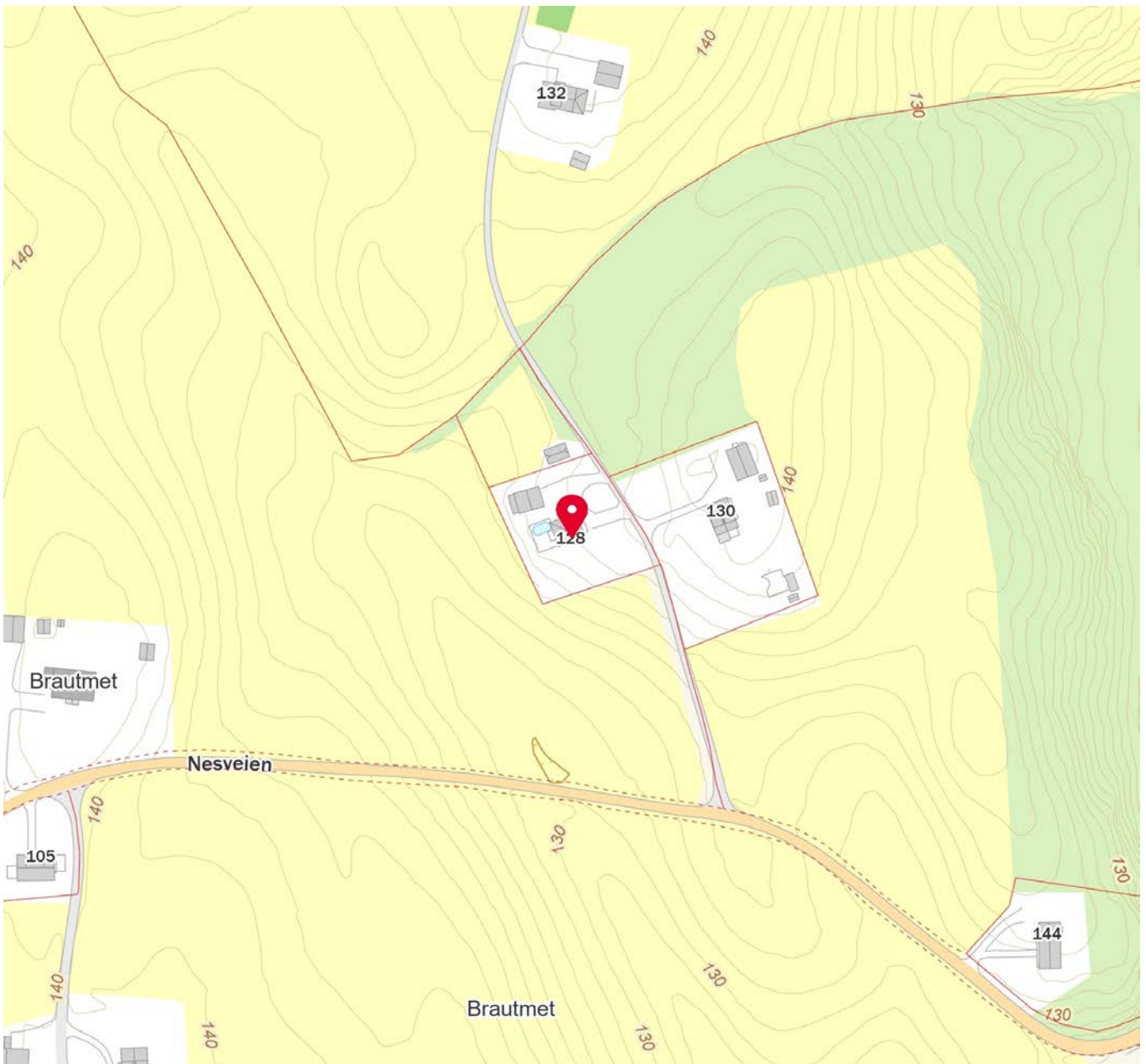
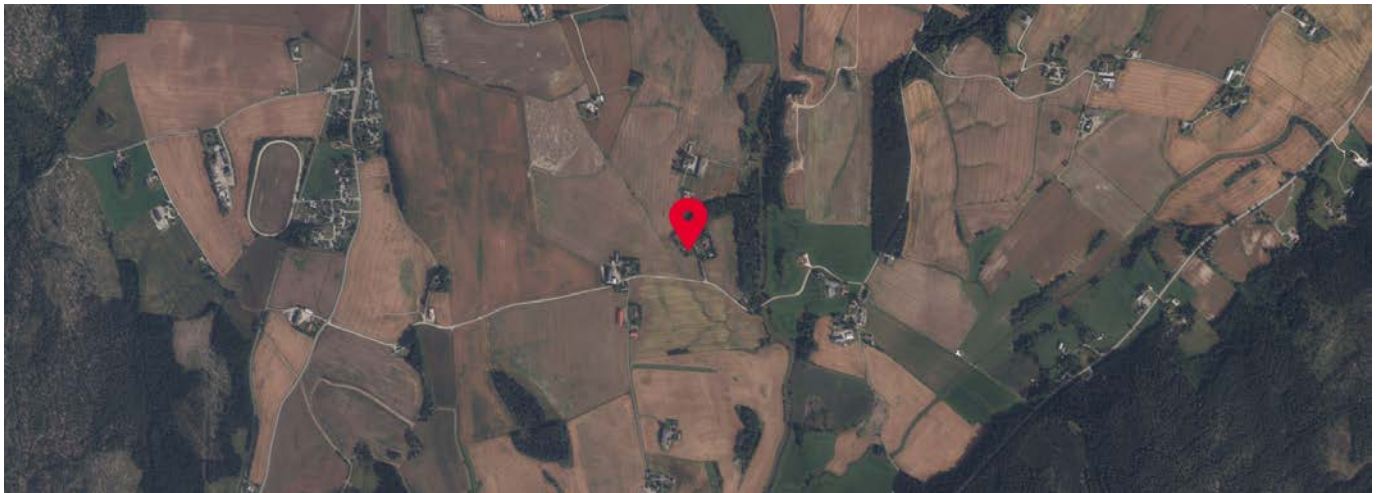
Rema 1000 Løken	5 min 🚗
Post i butikk	4.8 km
Kiwi Løken	5 min 🚗
PostNord	4.9 km

Sport

🏀 Løken skole	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	5 km
🏀 Høland idrettsanlegg	6 min 🚗
Ballspill, fotball, sandvolleyball	5.5 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	17 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	18 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



Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nesveien 128
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