

aktiv.
Tar deg videre



Engveien 5, 1960 LØKEN

Koselig eldre liten enebolig, mye oppgradert i senere år. Trivelig stabbur, ny dobbelgarasje og stor, solrik terrasse.

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



VELKOMMEN TIL ENGVEIEN 5!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 92 890,-
Total ink omk.: Kr 3 042 890,-
Selger: Knut Egil Florholmen
Ann Kristin Florholmen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1907
BRA-i/BRA Total: 79/152 m²
Tomtstr.: 1160.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 188

Oppdragsnr.: 1107240169

Ditt nye hjem!

Engveien 5 er en liten enebolig oppført i 1907 og som er blitt omfattende oppgradert i årenes løp. Eiendommen har en rolig beliggenhet og en stor tomt på over 1,1 mål. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, trivelig stabbur og en lettstelt hage med plen. I tillegg er det en stor, solrik og usjenerert terrasse langs to sider av boligen. I 2023 ble det bygd en frittstående dobbelgarasje.

Eneboligen er i dag et koselig hjem med sjarm, karakter og god planløsning over to etasjer. Det er gulvvarme i hele første etasje, kjøkkenet er fra 2009 og badet fra 2011 har dusjnisje. Stuen er romslig med peisovn og plass til spisebord. Videre har boligen en lys entré med skyvedørsgarderobe, gang med hvitmalt trapp, samt to soverom som begge har plass til dobbeltseng.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	22
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	68
Situasjonskart	76
Tegnforklaring til situasjonskart	78
Reguleringsplan for vei- og fortau	79
Reguleringsbestemmelser vei- og fortau	80
Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031	81
Kart kulturminne	85
Målebrev m/målebrevskart	86
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100



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**

Eneboligen har et pent inngangsparti i tilknytning til terrassen med lite overbygg ved døren, utebelysning og hvit inngangsdør med glassfelt.

Entreen er et hyggelig rom å komme hjem til med lysmalt veggpanel, spotter i himling og flislagt gulv med varme. Yttertøyet kan ryddes vekk i en romslig skyvedørgarderobe med hvite, glatte fronter.

Det er videre adkomst til en gang i samme stil med hvitmalt trapp til etasjen over.



I første etasje har boligen en koselig stue med todelt planløsning som gir egne soner for både dagligstue og spisestue.

Stuen har laminatgulv, malt veggpanel, spotter i himlingen og gulvvarme. For ekstra hygge er det også montert peisovn.

Vinduer på to sider av rommet slipper dagslyset inn, og det er utgang til en stor, godt skjermet og solrik terrasse.



Kjøkkenet ligger åpent mot spisestuen og har gulvvarme, spotter i himling og takhøy innredning fra 2009.

Innredningen er trefarget med profilerte fronter, vitrineskap og benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det lagt hvite fliser og en ventilator er montert over kokesonen.

Kjøkkenet har også nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til et side-by-side kjøl-/fryseskap.



I første etasje ligger et bad fra 2011 som er bygget av eier.

Badet gir et pent inntrykk med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og elektrisk styrt vifte.

Baderomsinnredningen er i moderne stil med hvite, glatte skapfronter, to høyskap, samt heldekkende servant og speil med belysning.

Badet har ellers toalett, dusjnische med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.



Eneboligen har to pene innredede rom i andre etasje som er benyttet som soverom. Begge rommene har adkomst fra samme gang.

Det ene rommet har teppegulv, dus farge på veggpanel, hvit garderobeløsning og plass til dobbeltseng.

Det er også plass til dobbeltseng på det andre rommet, som ellers har samme farge på veggpanel, gulv i heltre og lagringsmuligheter i kott.

Boligen ble oppført i 1907 og rommene har en takhøyde på mellom 1,98 og 2,02 meter. Rommene tilfredsstillter derfor ikke dagens krav til varig opphold.





Langs to sider av boligen ligger en stor terrasse. Terrassen har adkomst fra stuen på den ene siden og er tilknyttet inngangspartiet på motsatt side. Det er spaltegulv av tre, samt tett rekkverk og levegger i trekonstruksjon som gir en usjenert uteplass.

Terrassen ligger på tomtegrensen til gnr. 34 bnr. 15 (ref. selgers egenerklæring pkt. 24). Selger har muntlig tillatelse fra eier av denne eiendommen vedrørende dette. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale.



Eiendommen har en hovedsakelig flat tomt rundt boligen og som skråner noe ned mot vest.

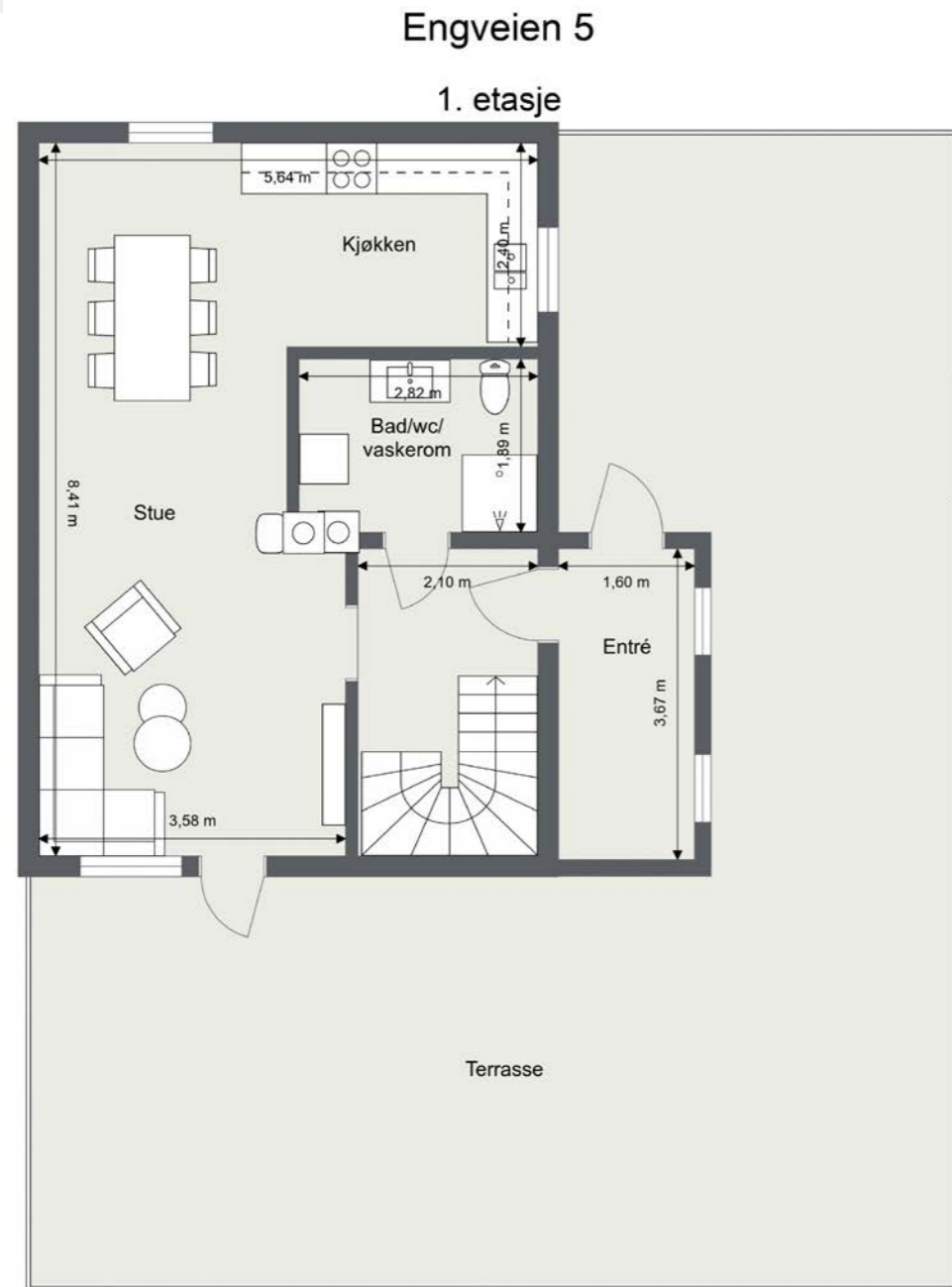
Tomten har gode solforhold og er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og lettstelt hage med plen.

På eiendommen er det en liten enebolig, en nyere dobbelgarasje og et sjarmerende stabbur som gir god lagringsplass over to etasjer.



Plantegning

1. etasje

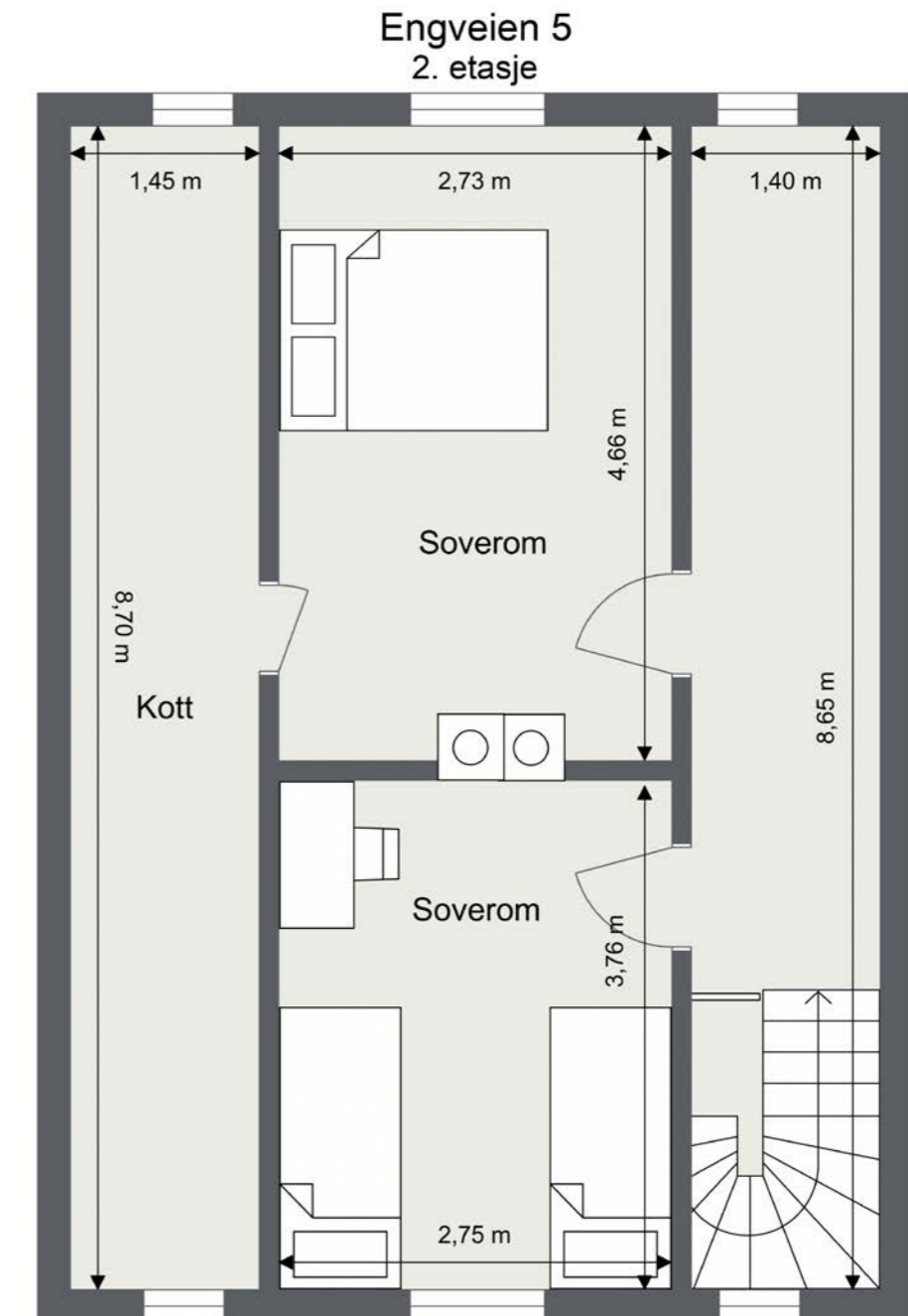


Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
AR av taksering i Oslo og Akershus

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

2. etasje



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

takstpartner.no
AR av taksering i Oslo og Akershus

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: 79 m²

BRA - e: 73 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 85 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, gang/trapperom, bad/wc/
vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 24 m² Trapperom/gang, soverom 1, soverom
2, kott.

Boligen ble oppført i 1907 og rommene har en
takhøyde på mellom 1,98 og 2,02 meter. Rommene
tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til varig
opphold.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod

2. etasje

BRA-e: 14 m² Bod

Ikke målbare arealer

Enebolig: Trapperom/gang og kott i 2. etasje har
skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: 2. etasje har takhøyde som varierer
mellom ca. 1.98 - 2,02 som er lavere enn dagens
minstekrav til takhøyde. Stabbur: 2. etasje har
skråtak som det begrenser det målbare arealet og
dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1160.6 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, rolig og barnevennlig
boligfelt rett utenfor Løken i Aurskog-Høland
kommune. Fra boligen er det rundt 3 min med bil inn
til Løken sentrum. Løken har det meste av det man
trenger i hverdagen - med bl.a. matbutikker, bank,
apotek, lege, skole, barnehage, idrettsanlegg og
busstilbud.

Det er store skogsområder i nærheten, og en rekke
innsjøer og dammer. Sommerstid er det fint å dra på
badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge
og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern.
Forsamlingshuset på Momoen er pusset opp og har
en rekke arrangementer gjennom året. Her er det
fotballgolf og tennisbane. Rett ved ligger Halvorsens
Catering med kafe og servering av dagens middag.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 1 km fra boligen, og
her finnes flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb,
treningsstudio og spinningssal. Det er også to

naturgress- og én kunstgressbane, samt lysløype,
BMX-bane, aktivitetspark og gode muligheter for
rulleski. I tilknytning til skolen er det
svømmebasseng. Aurskog har golfanlegg, og på
snørike vintre er den lille alpinbakken ved
Bjørkelangen åpen.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan
Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet
ligger i sentrum av Hemnes, ca. 14 minutters biltur
unna. Bjørkelangen har et godt motorsportmiljø i
NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa
motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema
1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter,
som og har apotek, bank, kafe med mer. Ønsker du
ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og
Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og
fint utvalg. Det er omtrent 40 min å kjøre til
Strømmen Storsenter og Lillestrøm, og ca. 50
minutter til Töcksfors shoppingcenter i Sverige. Det
er heller ikke langt til Mysen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig,
garasje og stabbur. Området består hovedsakelig av
villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Løken skole
(1-7). For elever i ungdomstrinnene er det
skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er
flere barnehager i området. Aurskog-Høland har to
videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av
buss. Nærmeste bussholdeplass er Elverhøy som
ligger noen hundre meter fra boligen. Ved å benytte
bil tar det ca. 10 min Bjørkelangen, 20 min til
Aursmoen, 40 min til Lillestrøm, 50 min til Töcksfors
og 1 time til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med følgende:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak
av tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner,
nedløp og beslag av metall. Veggene har dels
tømmerkonstruksjon og dels trebindingsverk.
Fasade/kledning har stående treborkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt formpresst utførelse med glassfelt.
Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og
glassfelt med 2-lags glassfelt. Terrasse i
trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker.
Spaltegulv av tre. Rekkverk og leegger i
trekonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
datert 04.07.2024 og avholdt av Petter Larsen
Havnen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vidar Jensen har lagt opp alt av tør og kloakk. Resten har eiere gjort selv. Arbeid utført av Steinar Levernes A/S.

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

2.2. Ble 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. Før oppussing var det mus og råteskader.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Skiftet alt av el anlegg. Arbeid utført av Øivind Hviding A/S.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Igland bygget garsjen og vi eiere bygde terrassen for ca 10 år siden. Arbeid utført av Igland garasjen.

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)? Ja. Har en avtale med bruk av areal på tomte.

Innhold

Kort fortalt

- Liten, eldre og koselig enebolig
- Mye oppgradert i senere år
- Dobbelgarasje bygd i 2023
- Omfangsrik tomt på 1,1 mål
- Lettstelt hage med plenareal
- Stor, solrik, usjenert terrasse
- Skyvedørsgarderobe i entré
- Lysmalt gang med trapp
- Kjøkkeninnredning fra 2009
- Romslig stue med peisovn
- Utgang til terrasse fra stuen
- Flislagt bad pusset opp i 2011
- Toalett og dusjnise i badet
- Opplegg for vaskemaskin
- To soverom i andre etasje (lav takhøyde)
- Drenering oppgradert i 2013
- Gulvvarme i hele første etasje

Planløsning

1. etasje: Entré, gang/trapperom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom/gang, 2 innredede rom benyttet som soverom og kott.

Standard

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.

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

Utvendig > Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein og antas er være fra 1994 iht. eier. Taket er besikket fra takfot i stige. Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein har slitasje, falming og slitasje i overflatebelegget.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 1994. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har dels tømmerkonstruksjon og dels trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Trekledningen har slitasje og stedvis malingsflass. Det er stedvis små råteskader i bunn av trekledningen. Det må påregnes vinkelavvik, loddavvik mv. på veggkonstruksjoner av denne alder.

Utvendig > Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker. Spaltegulv av tre. Rekkverk og levegger i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er synlige skjevheter i rekkverk og levegger stedvis.

Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, laminat, teppe og heltregulv. Vegger: Trepanel, panelplater/mdf og fliser. Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Vurdering av avvik: Det er avvik: Laminatgulv har stedvis slitasje/

slitasjemerker, slitte skjøter, svelling mv. Det er stedvis gliper. Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje
Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm på 2 meters lengde.

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, fra byggeåret. Tilkoblet peisovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper
180 graders malt tretrapp mellom etasjene.
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under servant er ca. 25mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er slitte flisfuger på gulv i dusjnise.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er svelleskader på baderomsinnredningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Side-by-side kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen

er fra 2009 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis slitasjemerker på fronter og på skrog/innredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra 2009 iht. eier. Det er besikket i rørskap. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Innvendige avløpsrør er av plast. Fra 2009 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet i 2. etasje med Durgoventil eller tilsvarende

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk fra vifte på bad. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2003 og er plassert på kott på gulvbelegg med oppkant og sluk i gulv. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er rennemerker på varmtvannstanken og det er ukjent årsak til dette. Det mangler deksel på elektrisk tilkobling. Iht. dagens forskrift skal

varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > 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.

Elektrisk anlegg fra 2009 og deler fra nyere tid iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring på utført arbeid på anlegget. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet.

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. 2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Inntak og sikringsskap
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Lovlighet:
Det foreligger ikke tegninger for enebolig, garasje og stabbur. Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes. Garasjen ble oppført i 2023 og eneboligen i 1907.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. 2. etasje har takhøyde som varierer mellom ca. 1.98 - 2,02 som er lavere enn dagens minstekrav til takhøyde. Trapperom/gang og kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig areal.

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.

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje og på en stor gruslagt gårdsplass. Garasjen var ny i 2023 og har motorisert leddport i metall med åpner. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Boligen har ikke radonsperre.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Engveien 5, 1960 Løken.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i hele første etasje. I tillegg er det peisovn i stuen. Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra 2009, deler er fra nyere tid og sikringssskap er utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereider fra 2003 er på ca. 200 liter.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Dato for siste feiing: 19.01.2022. Dato for siste tilsyn er ikke oppgitt.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 184

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 454

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Eiendomsskatten er for tiden 3 promille i Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 545 641

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 073 437

Formuesverdi sekundær år

2022

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 34, bruksnummer 188 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:

3226/34/188:

26.02.2009 - Dokumentnr: 138774 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 637038 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:34 Bnr:188

01.01.2024 - Dokumentnr: 104385 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:188

23.03.2009 - Dokumentnr: 208240 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:34 Bnr:15. Tekst fra dokumentet: "Rett til felles vei fra Engveien over gnr. 34 bnr. 15 på venstre siden av eiendommen mot grense til gnr. 34 med en bredde på maksimum 2 meter og frem til eiendommen gnr. 24 bnr. 188. Kostnaden ved å bygge denne veien skal fullt ut dekkes av nåværende eier av gnr. 34 bnr. 188. Hvis de selger sin eiendom før det er bygd

noen vei blir denne heftelsen slettet." Eiendommen har adkomst fra Tyrihjellevien og vei nevnt i tinglyst dokument er ikke etablert.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det er mottatt en tegning i forbindelse med fasadeforandring datert 04.05.1994. Her fremkommer planløsning i første etasje. Planløsningen avviker fra dagens planløsning.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Følgende opplysninger er gitt av 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.

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger tegninger 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.

Videre opplyser kommunen at garasjen er unntatt søknadsplikt slik at det ikke foreligger søknad, tegninger eller ferdigattest for bygningen. Selger har levert melding om tiltak unntatt søknadsplikt slik at kommunen registrerer bygningen i matrikkelen.

Vei, vann og avløp

Følgende er opplyst fra kommunen: Eiendommen ser ut til å ha adkomst mot kommunal vei, Tyrihjellevien, men er adressert til den private veien Engveien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Følgende er opplyst fra kommunen: Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Deler av tomta langs med Tuenveien er regulert til vei- og fortauanlegg. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/>

innhold/politikk-og-planer/planer/
kommunale-planer/overordnende-planer/

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2023. Engveien 5 ligger i delområde 36 og nr. 3. Oppgitt vernekategori: 3. Bygninger som er omfattet: Villa med bu og uthus/låve. Følgende gjelder for vernekategori 3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser. Ny eier må selv kontakte kommunen ved eventuelle fremtidige byggearbeider på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))
92 890,- (Omkostninger totalt)

3 042 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 890

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- per stykk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.686,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr sikringsobligasjon, foto og kommune opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
12.08.2024



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Engveien 5, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 34, bnr. 188

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 10816-24091

Referansenummer: CK5066

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Engveien 5, 1960 LØKEN
Gnr 34 - Bnr 188
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løse sliker 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

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



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og stabbur.

Eneboligen ble oppført i 1907.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2023.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Stabburet ble oppført i 1941.
Stabburets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har dels tømmerkonstruksjon og dels trebindingsverk.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt.
Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker.
Spaltegulv av tre. Rekkverk og legger i trekonstruksjon.

INNVEDIG

Gulv: Fliser, laminat, teppe og heltregulv.
Vegger: Trepanel, panelplater/mdf og fliser.
Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom etasjene.

Innerdører: 3-speils og 4-speils malte tredører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme hele 1. etasje.
Vedfyring med peisovn i stue.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc.
Dusjnise med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Side-by-side kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk fra vifte på bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2003 og er plassert på kott på gulvbelegg med oppkant og sluk i gulv.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur av natursteinsmur og betong.
Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendig vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	152 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

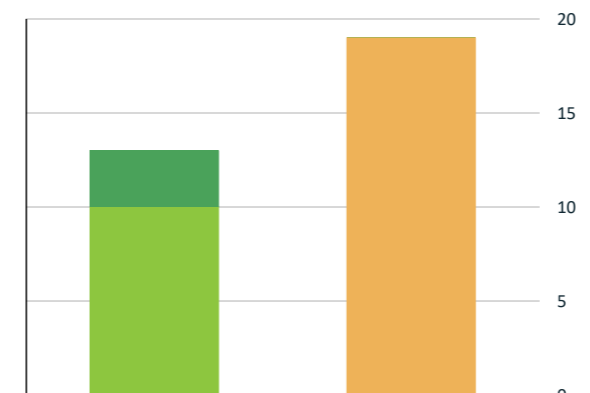
Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

Ombygging/oppussing Ombygd og oppussert i senere år.

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

Det bør monteres snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har dels tømmerkonstruksjon og dels trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

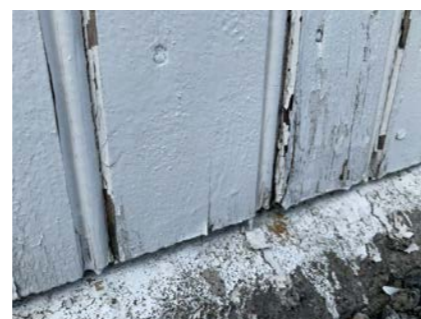
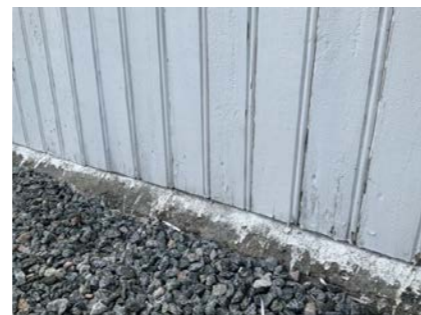
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Trekledningen har slitasje og stedvis malingsflass. Det er stedvis små råteskader i bunn av trekledningen. Det må påregnes vinkelavvik, loddavvik mv. på veggkonstruksjoner av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig fasade bør vaskes og males.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre. Det er et lite møneloft med adkomst via loftsluke. Loftet ble begrenset besøkt fra loftsluken.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og antas er være fra 1994 iht. eier. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har slitasje, falming og slitasje i overflatebelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 1994 hovedsaklig. Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Dører

Entredør i malt formpresst utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glassfelt prod. 1994. Dørene har normalt god funksjonalitet og normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker. Spaltegulv av tre. Rekkverk og legger i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter i rekkverk og legger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat, teppe og heltregulv. Vegger: Trepanel, panelplater/mdf og fliser. Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har stedvis slitasje/slitasjemerker, slitte skjøter, svelling mv. Det er stedvis gliper. Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm på 2 meters lengde.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje og det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, fra byggeåret.

Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige trapper

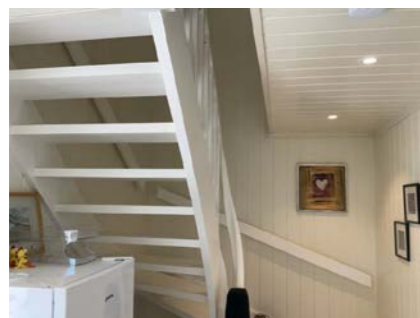
180 graders malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- 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.



TG 1 Innvendige dører

3-speils og 4-speils malte tredører.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom ble bygget i 2011 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Baderommet er bygget av eier selv.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist under servant er ca. 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom (hulrom) under enkelte fliser.
Det er slitte flisfuger på gulv i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring av fuger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran fra 2011 iht. eier. (Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
Det er svelleskader på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

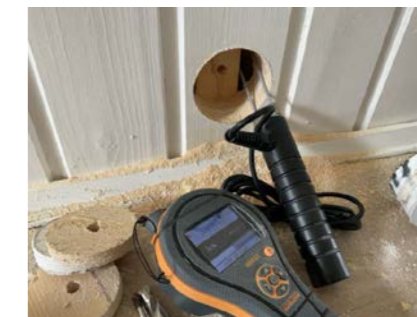
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Hulltaking mot dusj var ikke mulig, da det her er tømmervegger.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument på gulv og vegger i dusjnise og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Side-by-side kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra 2009 iht. eier.

Vurdering av avvik:

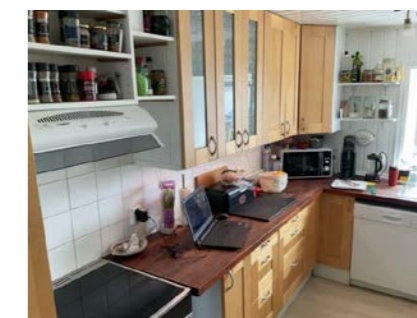
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis slitasjemerker på fronter og på skrog/innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard til være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Fra 2009 iht. eier. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra 2009 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet i 2. etasje med Durgoventil eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk fra vifte på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2003 og er plassert på kott på gulvbelegg med oppkant og sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er rennemerker på varmtvannstanken og det er ukjent årsak til dette.

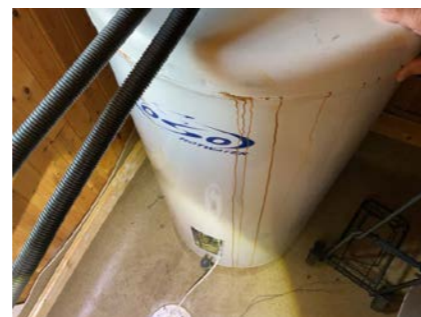
Det mangler deksel på elektrisk tilkobling.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Deksel på elektrisk tilkobling må monteres.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra 2009 og deler fra nyere tid iht. eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring på utført arbeid på anlegget. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

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

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur og betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og skrånende ned mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast av ukjent alder. Utvendig vannledning er av plast (PEL) fra 2009 iht. eier.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

Det mangler murpuss/forblending av ringmur.
Det er sprekker/riss i betonggulvet.

Vedlikehold

Bygningen bør males/beises utvendig.

Bygningen 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 var 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.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i hvitmalt formpresst utførelse.
3 vinduer med 2-lags glass.

Stabbur



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

1941

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen er av eldre dato og har bruks-/aldersslitasje og vedlikeholdsbehov.

Bygningen 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 var 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.

Beskrivelse

Stabbur i tradisjonell trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av betong på mark/antatt fast grunn.

Gulv i trekonstruksjon/trebjelkelag.

Vegger er oppført med reisverk av tre.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takstein av tegl.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom, 2 Soverom, Kott

Andre bygg: Garasje, Stabbur

Bruksareal andre bygg: 73 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordlistien 1 ,1960 LØKEN 80 m ² 2015 2 sov	12-09-2021	3 150 000	3 150 000	0	3 150 000	39 375
2 Nordliveien 5 ,1960 LØKEN 96 m ² 1953 3 sov	06-07-2021	2 700 000	2 800 000	0	2 800 000	29 167
3 Brubakkveien 4 ,1960 LØKEN 95 m ² 1946 3 sov	19-03-2023	2 400 000	2 450 000	0	2 450 000	25 789
4 Nordlistien 10 ,1960 LØKEN 118 m ² 1984 3 sov	04-07-2021	2 700 000	3 025 000	0	3 025 000	25 636
5 Granstubben 2 ,1960 LØKEN 165 m ² 1959 3 sov	04-09-2022	3 950 000	3 950 000	0	3 950 000	23 939
6 Myrveien 6 ,1960 LØKEN 141 m ² 1970 3 sov	31-05-2021	3 250 000	3 200 000	0	3 200 000	22 695
7 Tetenveien 15 ,1960 LØKEN 142 m ² 1955 5 sov	14-05-2024	3 300 000	3 100 000	0	3 100 000	21 831
8 Engveien 6 ,1960 LØKEN 149 m ² 1969 3 sov	18-05-2021	2 600 000	2 900 000	0	2 900 000	19 463

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	17 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 120 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

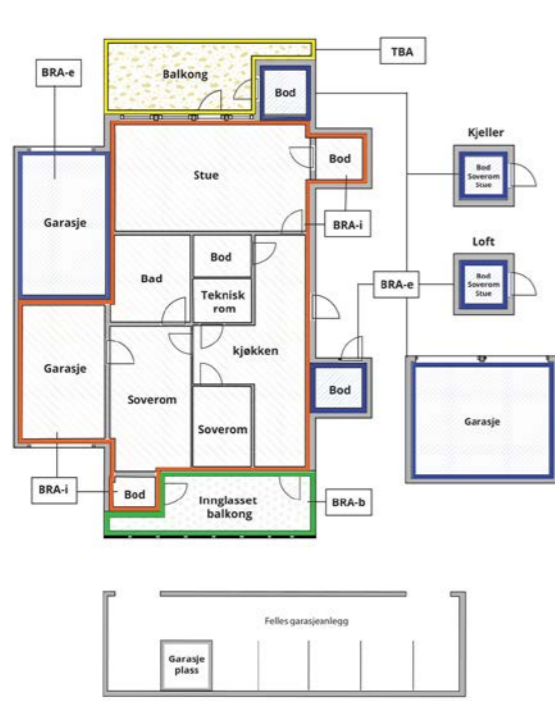
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	55			55	85		55
2. etasje	24			24		28	52
SUM	79				85	28	107
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang/trapperom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: 2. etasje har takhøyde som varierer mellom ca. 1.98 - 2,02 som er lavere enn dagens minstekrav til takhøyde. Trapperom/gang og kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig areal.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		44		44			44
SUM		44					44

SUM BRA 44

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes.

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		15		15			15
2. etasje		14		14			14
SUM		29					29
SUM BRA	29						

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	79	0
Garasje	0	44
Stabbur	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Knut Egil Florholmen	Kunde
	Ann Kristin Florholmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	34	188		0	1160.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Engveien 5							
Hjemmelshaver							
Ann Kristin Florholmen og Knut Egil Florholmen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Elverhøy ca. 1,5km. utenfor Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.160m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Eier	01.07.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/CK5066>

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.	
1107240169	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Kristin Florholmen	Knut Egil Florholmen
Gateadresse	
Engveien 5	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKF, KEF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Florholmen	65dfb61a50b3b4c2f4aa6fa4 19ec9d3e2bdca0c5	04.07.2024 15:59:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

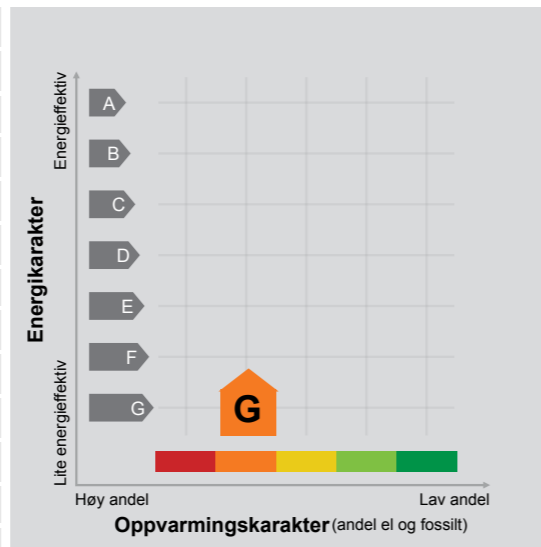
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Egil Florholmen	949ff15463d232ce592a2f4 354123858a267f7e9	04.07.2024 16:26:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240169

Document reference: 1107240169

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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>

Adresse	Engveien 5
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	150054397
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d0bb2059-df09-4e2d-aae8-5e740709619e
Dato	04.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1907
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engveien 5
Postnummer: 1960
Sted: LØKEN
Kommune: Aurskog-Høland
Bolignummer: H0101
Dato: 04.07.2024 16:47:26
Energimerkenummer: d0bb2059-df09-4e2d-aea8-5e740709619e

Kommunennummer: 3226
Gårdsnummer: 34
Bruksnummer: 188
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 150054397

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

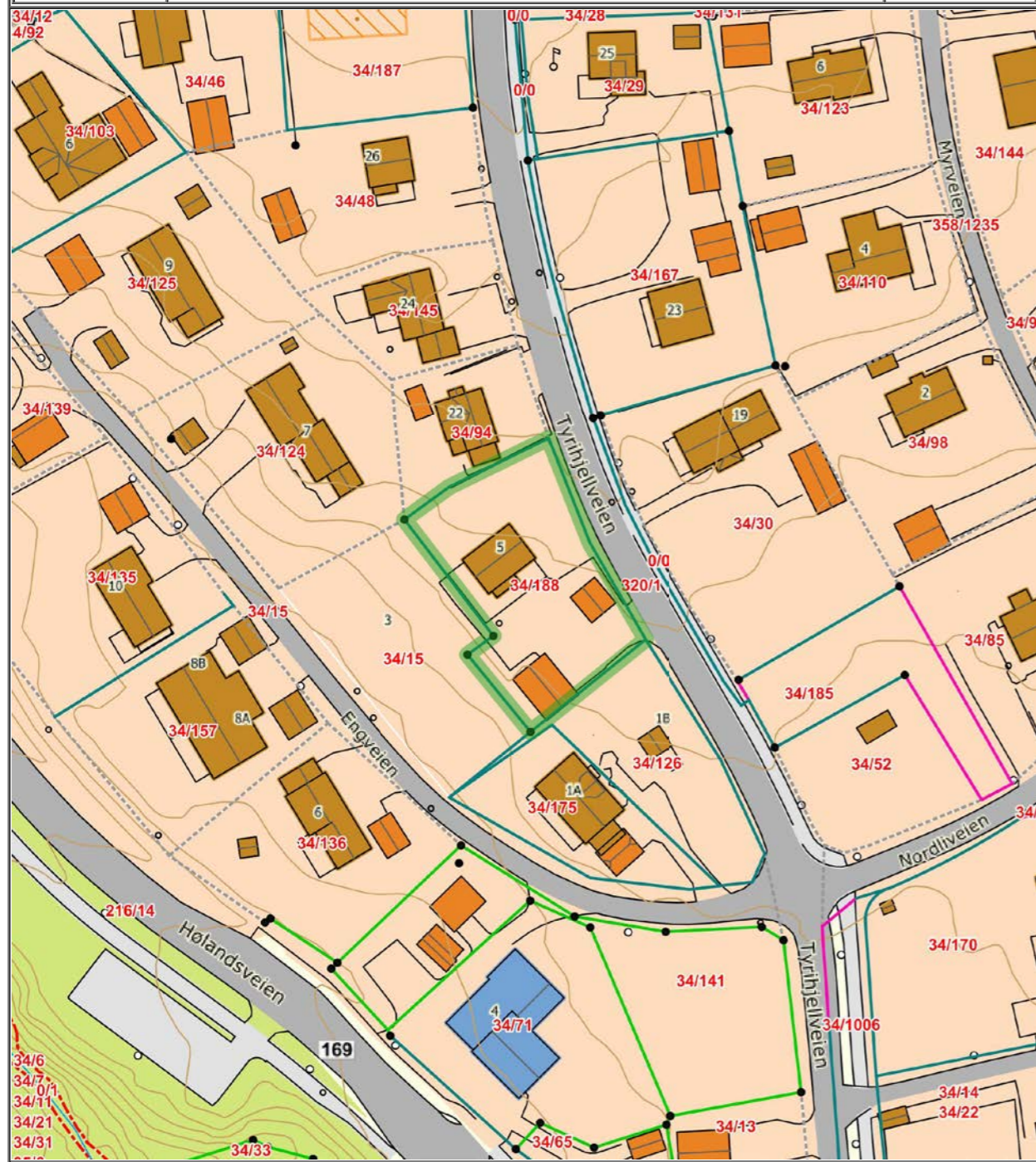
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg



Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

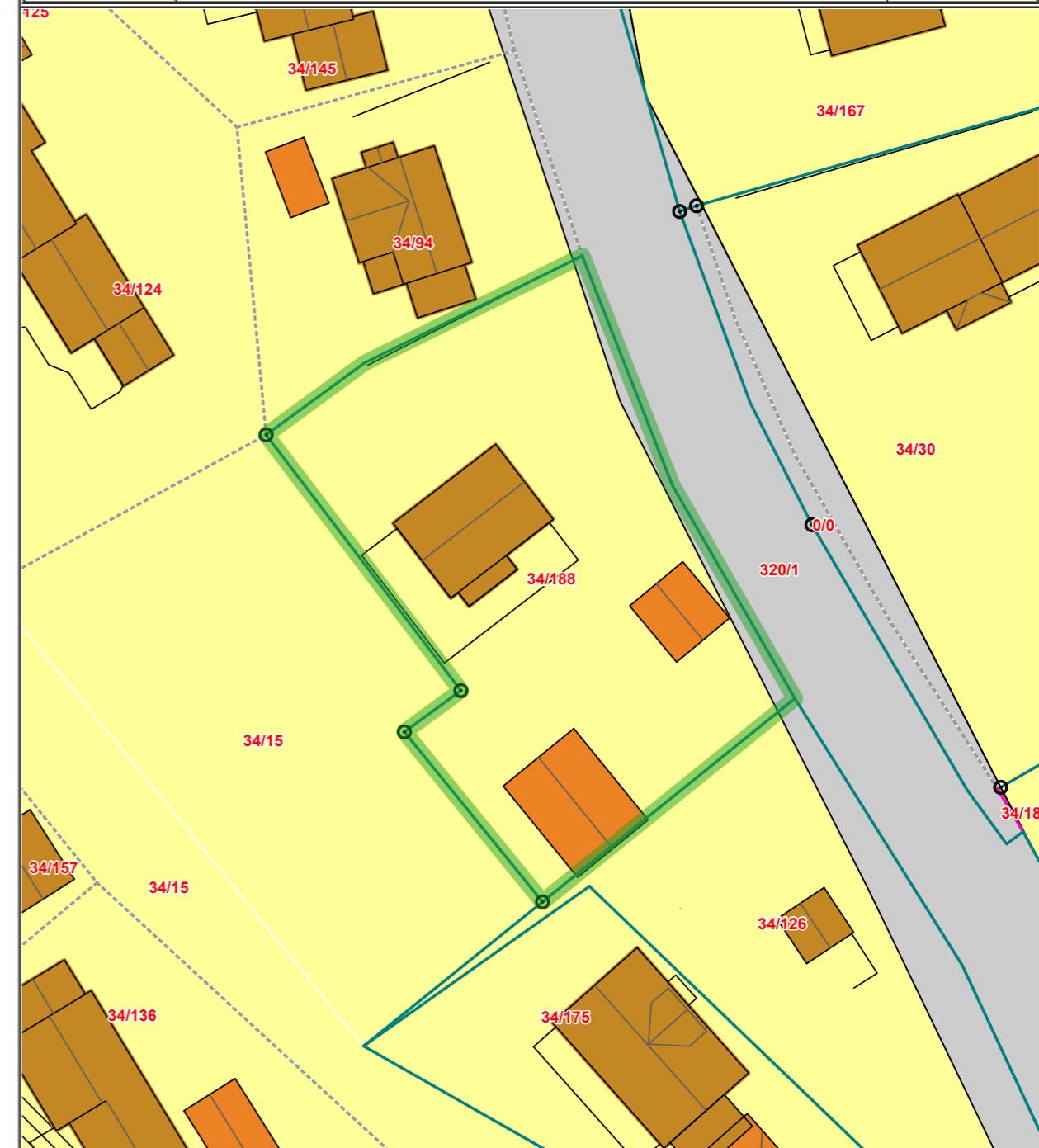
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 188	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Engveien 5, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:		FLORHOLMEN ANN KRISTIN, ENGVEIEN 5, 1960 LØKEN, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 5/7-2024	Sign:			Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 188	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Engveien 5, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 9/7-2024	Sign:			Målestokk 1:450	

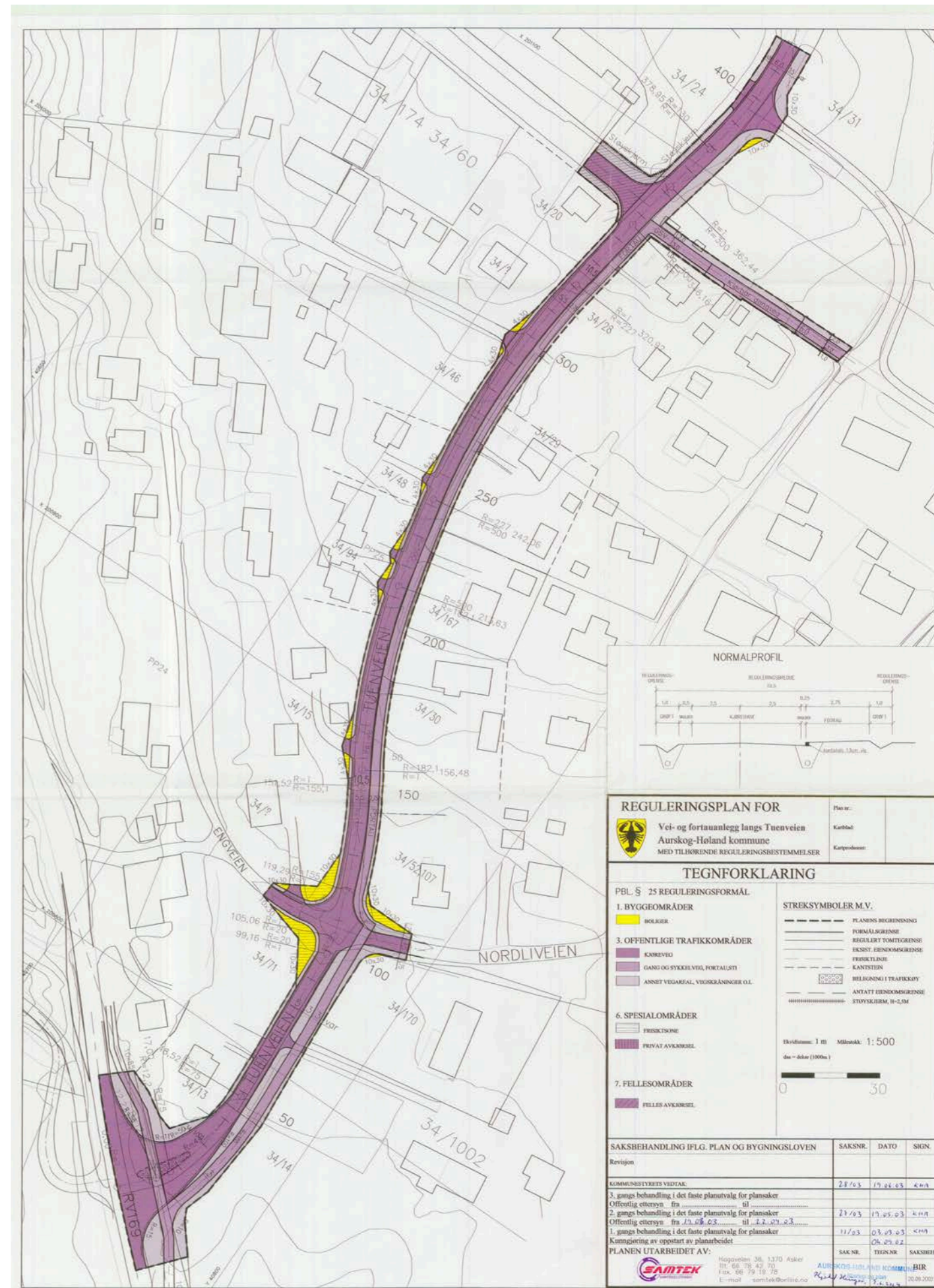


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse	Flomfare
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Sentrumsformål	Sentrumsformål	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting	Bevaring kulturmiljø
Fritids- og turistformål	Fritids- og turistformål	GJENNOMFØRINGSONER
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning	Omforming
Næringsvirksbebyggelse	Næringsvirksbebyggelse	SIKRINGSONER
Andre typer bebyggelse og anlegg	Andre typer bebyggelse og anlegg	Nedslagsfelt drikkevann
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		STØYSONER
Bebyggelse og anlegg		Gul sone iht T-1442
Forretninger		Rød sone iht T-1442
Idrettsanlegg		BÅNDLEGGINGSONER
GRØNNSTRUKTUR Nåværende	ANNET	Nåværende
Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park	Vassdrag	Båndlegging etter lov om naturvern
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende	Grense for areallformål	
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Grønnstruktur, Friområde, Park	
LNFR for spredt boligbebyggelse	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
Friluftsområde	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
Veg	Småbåthavn	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
Veg	Veg	
Gang/Sykkelveg	Veg	
Turveg/turdrag	Gang/Sykkelveg	
	Turveg/turdra	

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.



Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

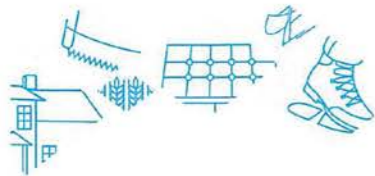
- F:** Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
- H:** Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
- 1:** Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
- 2:** Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
- 3:** Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
- 4:** Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.
- Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljøer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](#)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for: Vei- og fortauanlegg langs Tuenveien Aurskog-Holand kommune		
Plankart er datert: 20. september 2002. Bestemmelsene er datert: 20. september 2002.		
§ 1 Planens hensikt		
Hensikten med reguleringsplanen er: - Å styrke området til vegformål. - Å forbedre trafikksikkerheten langs skolevei ved å anlegge fortau. - Å forbedre siktforholdene i kryssområdene.	være godkjent av vegmyndighetene og byggingrådet før opparbeiding av veganlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veganlegget kan godkjennes ferdigstilt.	
§ 2 Reguleringsformål		
Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.	Belysning av trafikkområder skal inngå i byggeplanen og ferdigstilles som del av anleggsarbeidene. Blåde belysning, armatur og stolper skal tilpasses miljø- og fargesetting.	
Området reguleres til:	Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltveidakt.	
Offentlige trafikkområder: - offentlig kjørevei. - fortau og gang/sykkelvei.	Trafikktiltaket skaper ingen økt biltrafikk som endrer eksisterende støynivå.	
Spesialområder: - privat veg. - friskskone ved veg.	Vegareal langs kommunal veg begrenses seg til 1,0 meter fra veiens- og fortausets skulderkant.	
Fellesområder: - felles avkjørsel.	Jord fra vegområdet skal benyttes som sjørd mellom veg og gangveg. Overskudd av dyktet jordmasse skal lagres i runder på grunneiers eiendom til bruk for grunneter.	
Før byggetillatelse gis skal det utarbeides byggeplan for trafikkområdene. Planen skal godkjennes av byggingrådet og Statens vegvesen Akerhus.	4.2 Langs Tuenveien fra Nordilagan til Wavin fabrikk skal fortausbredden være 2,75 m.	
§ 3 Byggeområde	4.3 Kommunal kjørebanebredde skal være 5,75 meter inklusiv skulder. Skulderbredde langs fortau skal være 0,25 meter og langs veikant 0,5 meter. Minste regulert vei bredde skal være 10,5 meter.	
3.1 Fra Tuenveiens senterlinje skal byggegrensen være 12,5 meter. I kryssområder med kommunale veger skal byggegrensen være 40m x 40m langs vegenes senterlinjer. Friskt avkjørsler skal være 4m x 30m målt fra primærvegens kjørebanekant og senter avkjørsel.	4.4 Formålslinjen som bytes av vegskjæringer og vegfyllinger, skal justeres som grenselinjer til skjæringsstopp og fyllingsfot når anleggsparcellen ferdigstilles.	
§ 4 Offentlig trafikkområde	4.5 Tuenveien skal skiftes for 30 km/h.	
4.1 Veger, fortau og gang- / sykkelveger opparbeides etter kommunens- og Statens vegvesens vegnormer. Eventuell plan for beplantning langs rikavegen skal	§ 5 Spesialområder	
	5.1 Ved alle avkjørsler skal det anlegges friskskoner i samsvar med kommunens krav. I krysset rv 160 x Tuenveien skal Statens vegvesens vegnormer, håndbok 017, følges. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom friskskoner og vegformål være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegens nivå. Friskskoner skal opparbeides samtidig med gangveganlegget.	
	§ 6 Fellesområder	
	6.1 Ved byggeområde skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomteene tenkes planert og opparbeidet.	
	Eksisterende trær bør søkes bevart. Tomtene må ikke beplantes i strid med veglovens friskskonebestemmelser.	
	§ 7 Kulturminner	
	7.1 Dersom det i forbindelse med utbygging påtreffes automatisk fredede kulturminner (fornminner), er disse ikke å anse som frigit gjennom behandling av denne reguleringsplan, jfr. kulturminneloven § 8. Arbeidet skal i så tilfelle straks stanses og funnet skal varsles kommunen.	
	§ 8 Rekkefølgebestemmelser	
	8.1 Innenfor planområdet skal veg- og fortauanlegget opparbeides i parsellfølge etter de bevilgninger fra offentlige myndigheter tiliser.	



Delområde 36, Tuen og Skattum



Bebyggelsen på Nordby ligger godt plassert i landskapet langs skogkanten.

Lokalisering

Området strekker seg fra skogkanten bak småbrukene Nordby i nord. Mot vest og syd avgrenses området av rv 169 og mot øst av Bølerbekken.

Kort historikk

Skattum var trolig hovedbølet i dette området tidligere. Gården er nevnt i biskop Eyseteins jordebok i 1362 og på slutten av 1500-tallet var Skattum en fullgård. I tidens løp har eiendommen blitt delt i en rekke mindre bruk.

Registreringer

Fornminner:

Det er registrert to gravhauger vest / nordvest for Rakkestad midtre

Nyere tids kulturminner:

Nordby 53/6 og 53/8: Gårdsbebyggelse.

Tuen Søndre 53/4: Gårdsbebyggelse med våningshus, bryggerhus, bu, og låve

Eng 34/15: Villa med bu og uthus/låve på.

Skattum 34/3: Gårdstun med våningshus, uthus, låve og gårdsdam.

Skattum 34/5: Våningshus, bu og låve.

Delområder 31 til 68
Aurskog-Høland kommune



Låve med teglsteinsfjøs og den øvrige bebyggelsen på Søndre Tuen.

Vernestatus

Området rundt industrifeltet på Nordlibruket og sydøstover mot Hølandshallen er avsatt som areal for «Bebyggelse og anlegg» i gjeldende kommuneplan De øvrige arealene er avsatt som LNF-område

Begrunnelse for vern

Skattumgårdenes beliggenhet på høydedraget vest for Løken sentrum er karakteristisk for plasseringen av tun for perioden fra 1700-tallet og inn på 1800-årene. Befolkningen vokste raskt og jordarealene ble knappe. Gårdene ble derfor, så langt det var et næringsgrunnlag til det, delt i flere bruk. Svært ofte ble tunene lagt «rygg mot rygg» eller på rekke og rad som her på Skattum.

Forslag til forvaltning

Lia fra Bølerbekken og opp mot Skattum og Nordli bør av estetiske grunner sett fra Løken sentrum, opprettholdes som LNF-området og ikke bebygges.

Kommune
Aurskog-Holand

Målebrev uten grensejustering
m/målebrevkart med grensejustering

Journalnr. 12/2009
Målebrev nr.
Ev. midlertidig forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	34	188	
	Bruksnavn/adresse Eng		
Areal	1160.6 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning	
Dato for forretningen	3.2.2009
Rekvirert	Knut Egil Florholmen, Ann-Kristin Olsen
Bestyrer	Anders Drøyli
Forretning	Delingsforretning over en parsell av Gnr.34 Bnr.15.

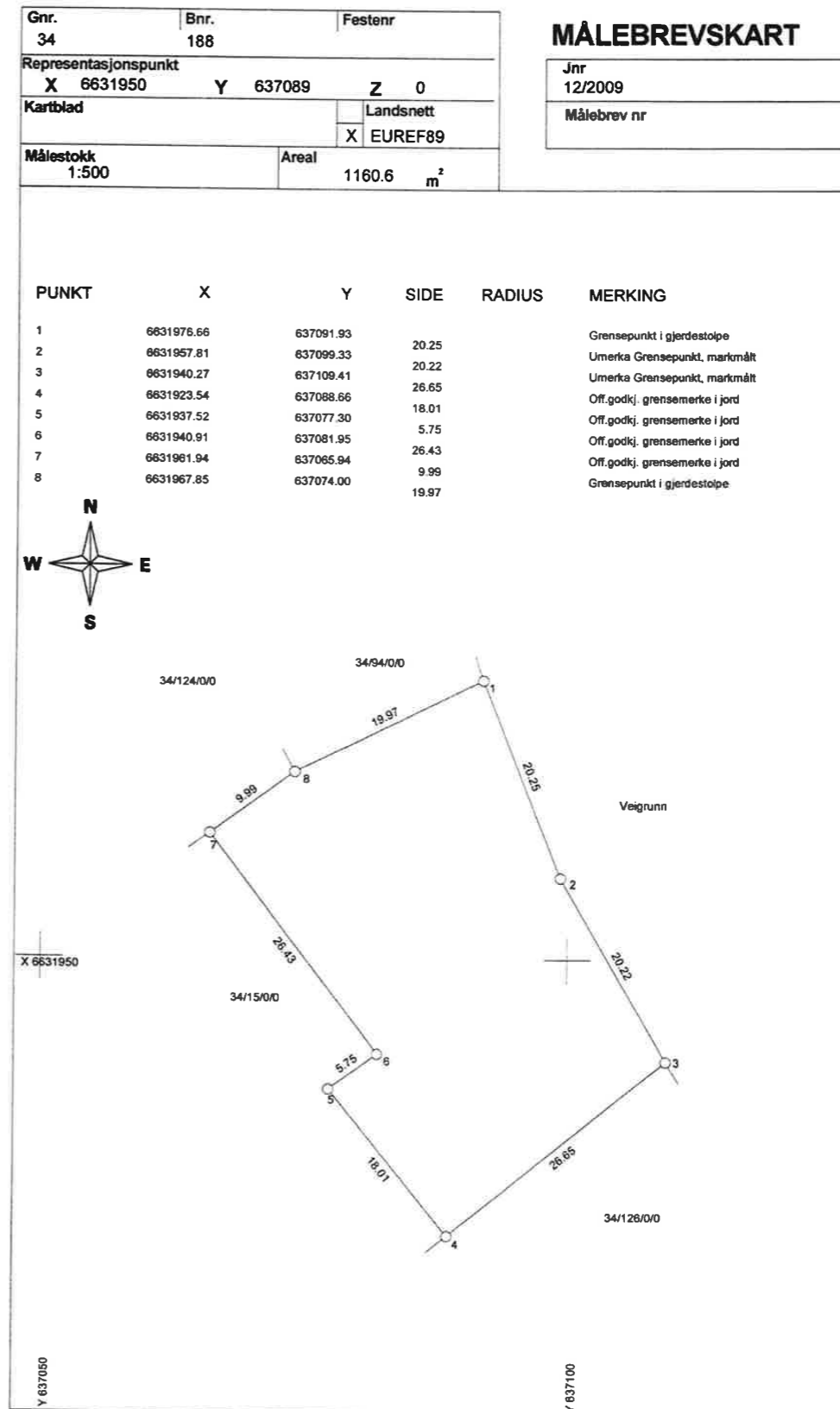
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjørkelangen	6.2.2008	<i>Anders Drøyli</i> Anders Drøyli	<i>Lise Lotte Lie</i> Lise Lotte Lie

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Doknr: 138774 Tinglyst: 26.02.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)



Nabolagsprofil

Engveien 5 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Elverhøy Linje 480	3 min	0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	26 min	26 km
Oslo Gardermoen	57 min	

Skoler

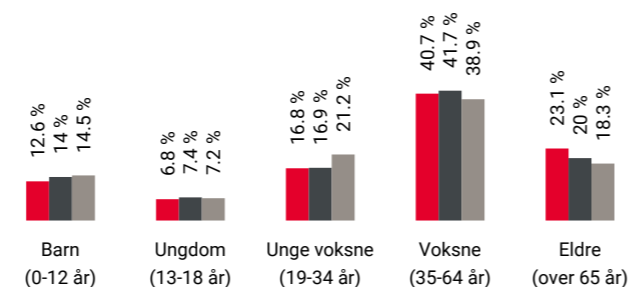
Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	21 min	1.6 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	13 min	11.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min	14.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	18 min	16.2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 435	696
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min	2.4 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min	3 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	21 min	1.6 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	22 min	1.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

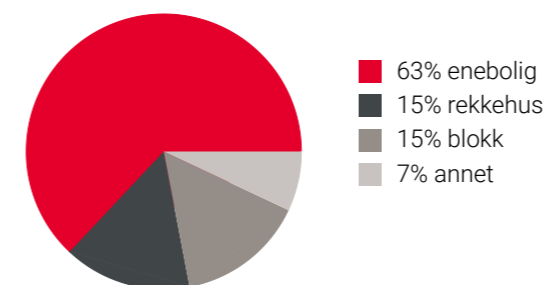
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	15 min	1.2 km
Hølandshallen Aktivitetshall	20 min	1.5 km
MOVA Bjørkelangen	16 min	
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min	

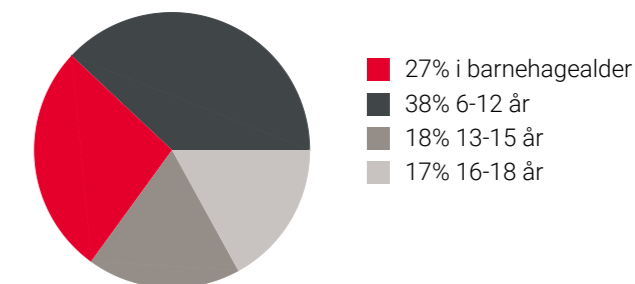
Boligmasse



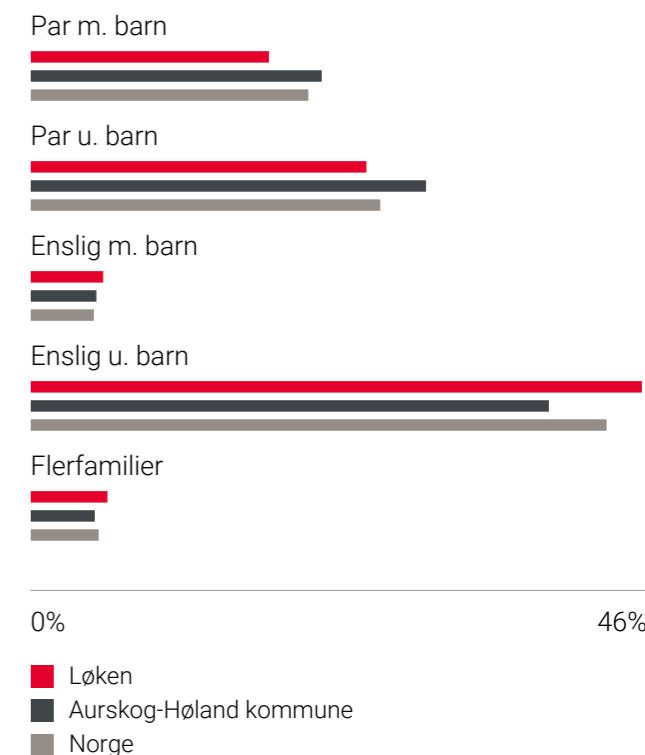
Varer/Tjenester

Løken senter	22 min
Løken apotek	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

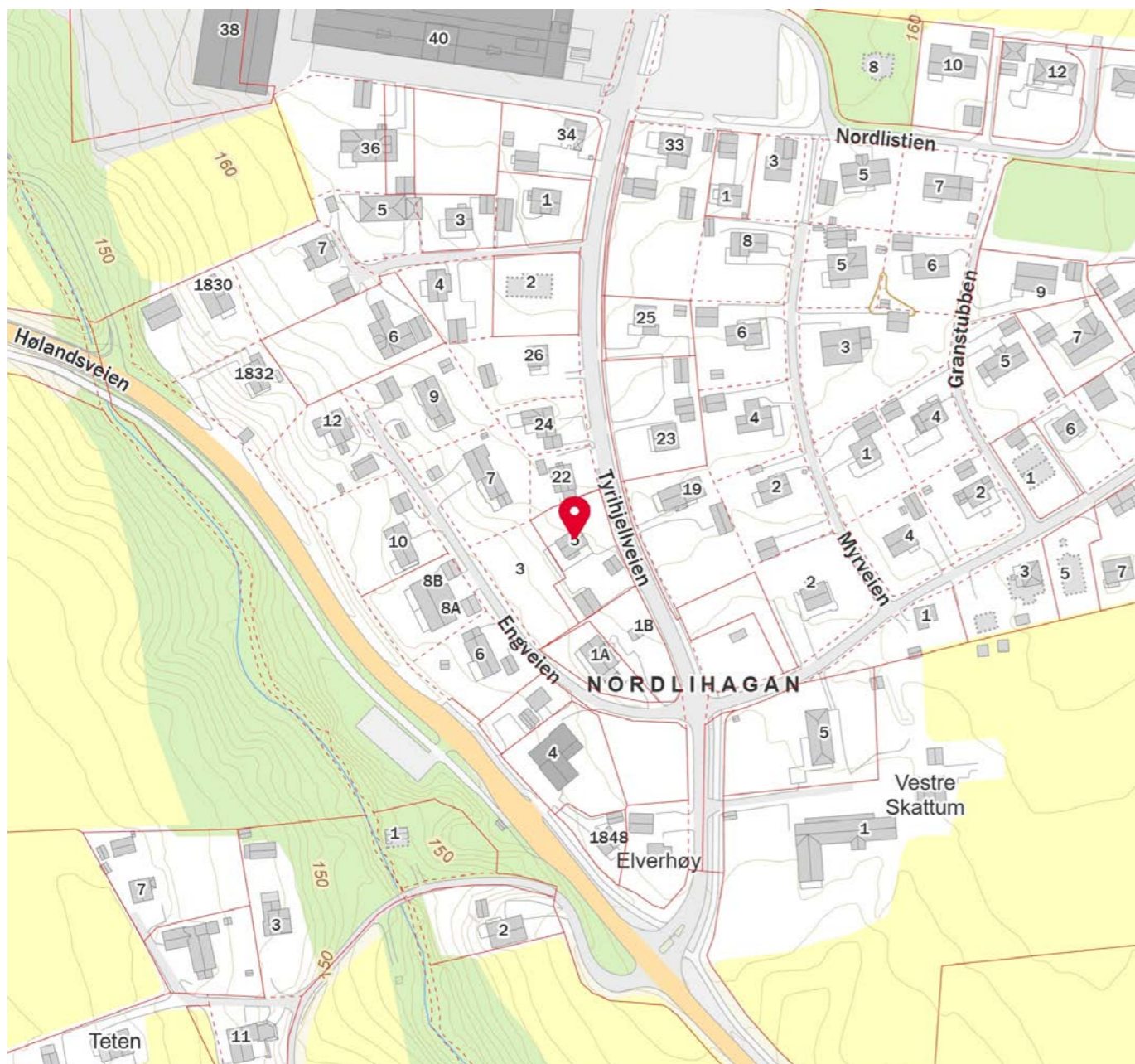
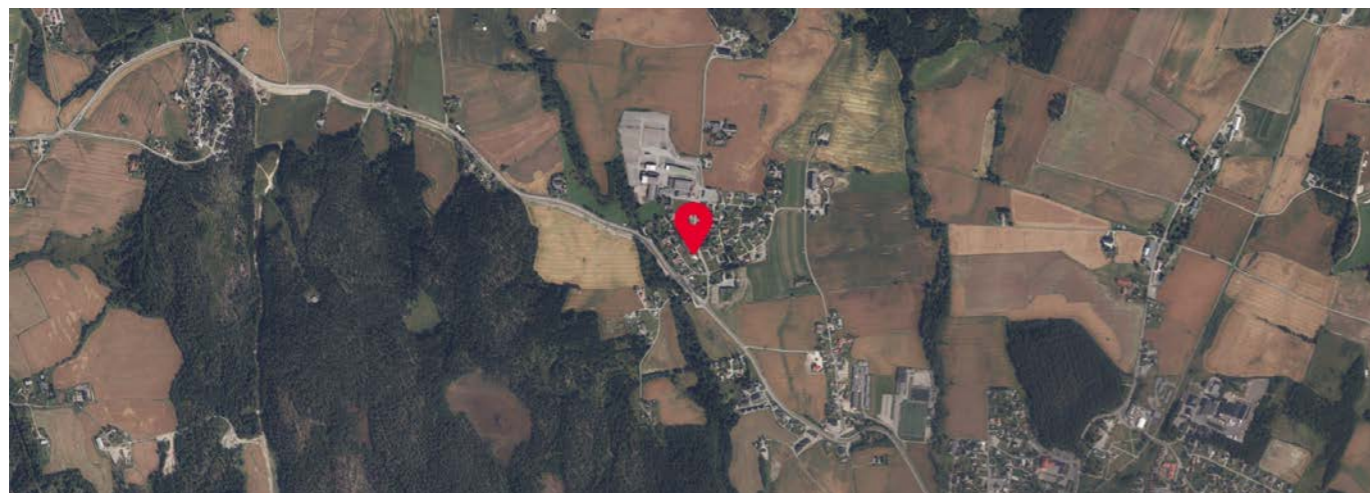


Familiesammensetning



Sivilstand

	Løken	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Auraskog

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.auraskog-sparebank.no

Auraskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



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

aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Engveien 5
1960 LØKENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240169

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.08.2024

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