

aktiv.



Jegerveien 3, 1960 LØKEN

Familievennlig, pen enebolig
- 2 stuer - Ildsted og varmepumpe
- Solrike uteplasser - Stor, flat hage - Dobbelgarasje



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 490,-
Total ink omk.: Kr 3 373 490,-
Selger: Heidi Nordstrøm
Anders Julius Roen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 137/181 kvm
Tomtstr.: 837.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1107240235

Ditt nye hjem!

Velkommen til Jegerveien 3, en pen og familievennlig enebolig over to plan. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til barnehage, skole, busstopp og matbutikk, samt kort vei til idrettsanlegg og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med en stor, flat og inngjerdet hage, en frittliggende dobbelgarasje, luftebalkong og to solrike terrasser.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og noe behov for modernisering i enkelte rom. Stuen er tiltalende, har god møbleringsfrihet, varmepumpe og ildsted. Det klassiske kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det en loftstue, et romslig bad, et wc-rom, vaskerom og tre gode soverom. Entreen har garderobeløsning, og øvrig lagringsplass finnes i kott og garasje.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis. Se kommentar under Standard (Lovlighetsmangler) og Offentlig forhold i salgsoppgaven vedrørende lovlighetsmangler, risiko og ansvar samt kommentar i tilstandsrapporten.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	21
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	64
Situasjonskart	69
Nabolagsprofil	71
Ferdigattest	75
Byggetegninger	76
Reguleringsplan	86
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

Boligen har skjermet inngang via en romslig terrasse, til en pen entré med lyst laminatgulv i enstavs design, gulvvarme, hvitmalt panelhimling og mørke panelplater på veggene. Ytterdøren er utstyrt med kodelås.

Entreen har flere garderobeskap og knagger til yttertøy.

Fra entreen er det dør med glassfelt inn til trapperom som ligger åpent mot stuen. Trappen mellom etasjene er hvitmalt med åpne trinn.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har god plass til spisebord. Kjøkkenet har flislagt gulv, hvitmalt panelhimling og vegger med lysmalte panelplater, kombinert med en fondvegg i naturlig panel. Innredningen er plassert i en romslig U-form, som gir god arbeidsflyt og rikelig med benkeplass. Frontene er sortmalte og profilerte, mens benkeplaten er i grå laminat med nedfelt vaskekum i stål.

Over benken er det et vindu, grå fliser som backsplash og bra med belysning. Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og ventilator er integrert og det er opplegg for oppvaskmaskin i benken. I enden av innredningen er det plass til et side-by-side-kjøleskap.



Stuen er romslig og med dagslys fra vindusflater på tre sider samt utgang til en stor, solfylt terrasse.

Stuen kan enkelt møbleres i to soner, noe som gir plass til både spisestuemøblement og en koselig tv-lounge. Mellom sonene er det montert en peis med glassdører for ekstra hygge og varme. Stuen har laminatgulv i enstavs design, vegger med panelplater malt i en dyp grønn tone, fondvegg i ubehandlet panel og tak i hvitmalt panel.

En varmepumpe på endeveggen sørger for jevn innetemperatur, og det er åpent mot trapperom i motsatt ende av rommet.





Ved soverommene i andre etasje er det en hyggelig loftstue.

Loftstuen har blåmalt panel på veggene og tidsmessig, enstavs laminat på gulvet, og rommet har utgang til en nordvestvendt luftebalkong med fint, lokalt utsyn.





Boligen har tre gode soverom, alle plassert i andre etasje. Veggene er malt i tidsmessige farger som står godt til laminatgulvene, og rommene får fint naturlig lys fra vinduene. Det er plass til garderobeløsning i tillegg til seng og tilhørende møblement.

Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en garderobe i entreen, i et kott i andre etasje og i garasjen.

WC-rommet har adkomst fra loftstuen og er innredet med lysmalt panel på veggene og gyllen laminat på gulvet. I tillegg til et toalett har rommet servant, speil og god belysning.



Badet har lyst vinylbelegg på gulv med gulvvarme, mørke vegger med brystningspanel og dagslys fra et vindu. Innredningen består av en heldekkende servantbenk på hvitt servantskap, speil med integrert belysning, et toalett og et praktisk dusjkabinett.



Vaskerommet ligger i første etasje og har direkte inngang fra entreen. Rommet har lyst vinylbelegg på gulvet, malte veggflater, vindu og hvitmalt panelhimling. En praktisk innredning med hvite benkeskap, høyskap, veggskap og benkeplate i laminat er plassert i L-form og gir rommet godt med oppbevaringsplass.

Langs den tredje veggen er det montert en vaskekum i stål og opplegg for vaskesøyle. Vaskerommet er opprinnelig en bod på godkjente byggetegninger.





Tomten er flat og pent opparbeidet med solrikt plenareal vendt mot syd, øst og over mot vest, samt gruset gårdsplass på nordvestsiden av boligen. Gårdsplassen skjermes av vintergrønn hekk mot nabo og det er anlagt tilsvarende hekk mot veien i enden av hagen. Øvrige hagearealer er pent rammet inn av gjerde og i enden av gårdsplassen er det oppført en dobbelgarasje. Boligen har to store terrasser. Den ene ligger langs sydvestsiden utenfor stuen. Terrassen har dekke av terrassebord, utebelysning, nyere terrassedør fra 2018, skjermende levegger og rekkverk, samt god plass til møbler. Den andre terrassen danner inngangspartiet og ligger nordøstvendt. Terrassen skjermes godt av spilerekkverk og levegger, har tredekke og areal over to nivåer som gir plass til møbler i to soner. Det er laget trapp opp til inngangen og det er åpning mot hagen. Boligen har også en liten balkong med adkomst fra loftstuen. Balkongen er oppført i tre og vender mot gårdsplassen i nordvest.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, kirke, legekantor og dagligvare. Boligfeltet omkranses av skog, mark og åkerlandskap som gir enkel tilgang på rekreasjonsmuligheter året rundt.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 90 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré/gang, vaskerom, bad/wc, trapperom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom, toalettrom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott og toalettrom har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet. TBA areal (terrasser) er omtrentelig angitt og avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

837.8 m²

På mottatt situasjonskart fra kommunen ser det ut til uthus på naboeiendom ligger over tomtegrensen til eiendommen som er for salg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Løken i Aurskog-Høland kommune, med gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype og skiløyper m.m. Det er heller ikke langt til badeplass på Damtjern på Momoen.

Løken har et hyggelig sentrum som består både av forretninger og servicetilbud i og rundt Løken Senter med blant annet bank, apotek og kafe, men også boligeiendommer og grøntarealer. I tillegg har Løken frisør, bensinstasjon, gatekjøkken, restaurant med mer. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi.

Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen - et moderne kjøpesenter med fine konsepter og et generelt større utvalg av forretninger og servicetilbud. Mysen, Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Høland Stadion har blitt et samlingspunkt for alle alderstrinn. Idrettsanlegget omfatter blant annet et flerbrukshus med håndballhall, treningsrom med moderne fasiliteter, garderobes, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to 11er gressbaner, én 7er kunstgressbane og BMX-bane.

Det er også et større aktivitetsanlegg med bl.a. sandvolleyballbane, skatepark, lekeborg, hinderløype, ballbinge, gapahuk. Aktivitetsanlegget er tilpasset alle aldre - barn som eldre!

For den som liker friluftsliv og turer i skog og mark så har kommunen generelt mye å by på. Her er det lett tilgang til store skogområder og vann. Det er gode muligheter for turer både til fots, på sykkel og med ski på beina. Fra Høland Stadion kan du gå på ski opp til trivelige Langfoss. Å Momoen er det tennisbane, 2 paddeltennisbaner, fotballgolf og freesbeegolf. På Aurskog finner du golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. På Bjørkelangen finnes Bjørkebadet med flere typer basseng. Kommunen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksimoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum. I tillegg byr skogene i nærområdet på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand og trygg ferdsel via gang- og sykkelstier til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er en nyere barnehage på Løken.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss med et rutetilbud fra morgen til kveld tilpasset pendlere, eller for deg som skal en tur "på byen". Det er gode togforbindelse fra Fetsund og Lillestrøm. Ved å benytte bil fra Løken tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 23 min til Aursmoen, 27 min til Fetsund, 33 min til Lillestrøm og 53 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig og garasje. Eneboligen ble oppført i 2001. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten. Garasjen ble oppført i 2001. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Byggemåte bolig: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. 1 takoppløft. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på deler av taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrasse på stuesiden i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse på inngangssiden i trekonstruksjon på

punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon. Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Frittstående garasje. Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein. Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner. Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 04.11.2024 og rapportdato 07.11.2024 avholdt av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader? Ja. Sluk fra badet er tilkoblet under trappa, hadde badekar det tidligere, tømte badekaret en gang, hadde vann utover stuen, fikk tørket opp og ordnet nytt gulv i stua. Jeg byttet plass på vasken og dusj, så dusjen renner ned i sluket på badet, og håndvasken renner ut i sluket under trappen.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flyttet håndvasken til motsatt side av der det står nå. Så dusjen og håndvasken har byttet plass.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Var en periode for noen årstiden plaget med skjeggkre.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. hadde det for noen år siden, men har ikke sett det på badet de siste året.

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. ST elektro: Lagt opp 5 stk stikkontakter på soverom. Hemnes elektro: Lagt opp ny kurs til stekeovn og ny kurs til micro. Arbeid utført av ST elektro, Hemnes Elektro.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Hadde EL kontroll 24.10.24.

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

Innhold

Kort fortalt

- Tiltalende og familievennlig enebolig
- Barnevennlig boligområde
- Garasje og grusbeltet gårdsplass
- 2 romslige terrasser
- Nordvestvendt luftebalkong i 2. etasje
- Boligen har noe moderniseringsbehov
- Pen entré med garderobeløsning
- Stor, innbydende stue med ildsted

- Klassisk, pent og praktisk kjøkken
- Romslig og fin loftstue i 2. etasje
- Pent bad/wc, et wc-rom og vaskerom
- 3 gode soverom, alle i 2. etasje
- Lagringsplass i kott og garasje
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad/wc og trapperom.
2. etasje: Trapperom, stue, toalettrom og 3 soverom.

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:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik:

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på deler av taket. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere på deler av taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis slitasje med tørkesprekker. Det er stedvis gliper/sprang i skjøter på kledningen.

Utvendig > Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra byggeåret. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2018. Balkongdør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør har generelt stor slitasje.

Utvendig > Terrasse på stuesiden

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler tetting av rekkverk og diverse komplettering med bla. kantbjelke og diverse (terrassen gjenstående arbeider).

Utvendig > Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100 cm.).

Utvendig > Terrasse på inngangssiden

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Terrassen har generelt stor slitasje og vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og heltregulv. Vegger: Trepanel, malte flater/malt strie og panelplater. Himling: Trepanel og himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasjeskader og slitasjemerker. Det er stedvis gliper i gulv mot listverk, dører mm. Det er stedvis gliper i listverk. Det mangler listverk stedvis. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser kjøkken. Det mangler gulvfliser/komplettering ved opprinnelig vegg ved kjøkken.

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. Avviket gjelder generelt i etasjen.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. 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. Avviket gjelder generelt i etasjen. Det er merkbare skjevheter/planavvik i entre/gang.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med folierte trinn. Vurdering av avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen har slitasjemerker og små kosmetiske skader.

Innvendig > Innvendige dører

4-speils formpressede dører og malte 3-speils heltredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vegger: Malt strie. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis pløser og skader i veggoverflater/strien.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Vurdering av avvik: Det er avvik: Benkeskap og overskap har generelt enkel standard med slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel og malte flater/plater. Himling: Himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Gulv: Vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det oppkant på vinylbelegg mot dørterskel for lekkasjesikring. Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er svelleskader og slitasje på baderomsinnredningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap dels med folierte skrog og dels med heltre skrog. 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn. Kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret og deler av innredningen er fra nyere tid. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis slitasje og skader på benkeplate og på innredningen. Det er skade på platetoppen.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Innvendige avløpsrør er av plast, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet med durgoventil på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeåret. Det er gjort enkelte arbeider på anlegget i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet. Det ble avholdt tilsyn på anlegget av El-Tilsynet AS den 24.10.2024 og det foreligger mangler. Manglene gjelder: - Manglende dokumentasjon på utført arbeid. - Avvik på tilkobling av varmtvannstanken.

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2001

Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Gulvbelegget har en del slitasje. Slukristen er ikke mulig å åpne pga. plasseringen av varmtvannstanken

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Vinylbelegget har generelt stor slitasje og det er sprekker i skjøt. Utsett løsning med fare for fuktinntrengning/fuktskade. 1 sluk er uhensiktsmessig plassert under trapp (her er avløpet fra servanten tilkoblet). Gulv ved sluk under trapp har smøremembran antas fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen ved sluk under trapp virker ufagmessig og enkel. Det var vannlekkasje i stue i 2017 iht. eier pga. tilstoppet/tett sluk under trapp - skaden ble utbedret som forsikrings sak, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er avvik: Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Det foreligger avvik på den elektriske tilkobling etter tilsynet av det elektriske anlegget. Det er lekkasje i bunn av varmtvannstanken.

Lovlighet
Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik: Soverom i 1. etasje som er beskrevet på tegningen eksisterer ikke i boligen (det er bygget større kjøkken). Entre og vaskerom i boligen er ikke beskrevet på tegningen. Boligen er dermed ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Kommentar megler:

Vaskerom er opprinnelig bod med utvendig adkomst. Ved utvendig adkomst er det bygget ny entre og ny terrasse. Soverom i 1. etasje er innlemmet i kjøkkenet. Trappeløp til 2. etasje er flyttet til vegg mot soverom. Kott er bygget mellom wc og soverom. Det er fjernet ett vindu i fasda merket syd-øst mot nytt inngangsparti. Det er ikke mottatt tegninger for garasjen.

Innbo og løsøre

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

Taklamper i kjøkken og stue medfølger ikke i salget.

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 dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Forsikrings selskap

Eika, polisnr 5195161

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen er satt til middels til lav aktsomhet.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 21.02.2022. Siste tilsyn 17.03.2016 uten avvik.

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Registrerte avvik: Anlegget mangler dokumentasjon for to nye kurser til kjøkken og installasjon på soverom. Anlegget mangler dokumentasjon for nye stikkontakter under kjøkkenskap og stikkontakter i stue. Utstyr/anleggsdel var korrodert (gjelder kabelsko i koblingshuset til varmtvannsbereder).

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten øvrige feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. EI-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde radon (middels til lav aktsomhet).

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe i stuen og elektrisk gulvvarme i entreen og på badet. I tillegg er det vedfyring i peis i stuen. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra vifter på bad og vaskerom. Sikringsskapet har automatsikringer.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 734 pr 2024

Info kommunale avgifter

Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 766 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 958 287 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 641 489 pr 2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 205 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:

3226/32/205:
22.03.2000 - Dokumentnr: 2195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:32 Bnr:202

01.01.2020 - Dokumentnr: 819290 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:32 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 104657 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:32 Bnr:205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bolig datert 12.10.2001 med følgende merknad: Finplanering av tomten utføres når årstidene tillater det. Det er noe avvik på byggetegninger for boligen, se punktet Lovlighet i tilstandsrapporten og meglers kommentar under Standard i salgsoppgaven. Det er ikke mottatt byggetegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygning og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen faller inn under reguleringsplanen for Ulvehagen m.m, Løken, gnr/bnr 31/1 m.fl. datert 25.07.1998, revidert 15.01.1991 og 01.08.2001. Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag

eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

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

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
82 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

83 490 (Omkostninger totalt)
98 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 388 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 391 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 490

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. Det forutsettes av kjøper tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

Plantegning

1. etasje

Jegerveien 3
1. etg

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.000,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

19.11.2024



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
All av taksting i Oslo og Akershus

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

Jegerveien 3

2. etg.



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Jegerveien 3, 1960 LØKEN
- AURSKOG-HØLAND kommune
- # gnr. 32, bnr. 205

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 10816-24149

Referansenummer: DZ2006

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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.

Jegerveien 3, 1960 LØKEN
Gnr 32 - Bnr 205
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, annek, 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
- løstørre 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.

Oppdragsnr.: 10816-24149

Befaringsdato: 04.11.2024

Side: 3 av 27

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 og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2001.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2001.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. 1 takoppløft. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på deler av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

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

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

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og heltregulv. Vegger: Trepanel, malte flater/malt strie og panelplater. Himling: Trepanel og himlingsplater.

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

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

Trapp: Malt tretrapp med folierte trinn.

Innerdører: 4-speils formpressede dører og malte 3-speils heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med peis i stue 1. etasje. Lut-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang og bad/wc.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap dels med folierte skrog og dels med heltre skrog. 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn. Kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Det er avtrekk fra elektriske vifter på badetrom og vaskerom.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Boligen har forøvrig naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter og veggventiler.

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong med betongdekke/plate på mark.

Tomten er hovedsaklig flat.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Avvik:

Soverom i 1. etasje som er beskrevet på tegningen eksisterer ikke i boligen (det er bygget større kjøkken).

Entre og vaskerom i boligen er ikke beskrevet på tegningen.

Boligen er dermed ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

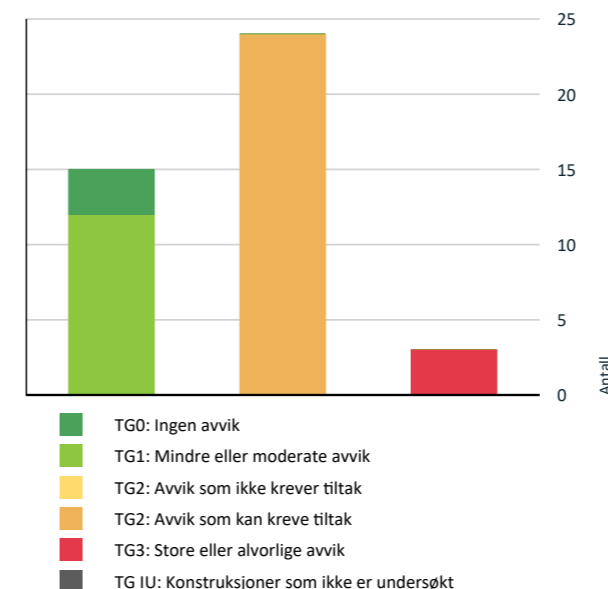
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

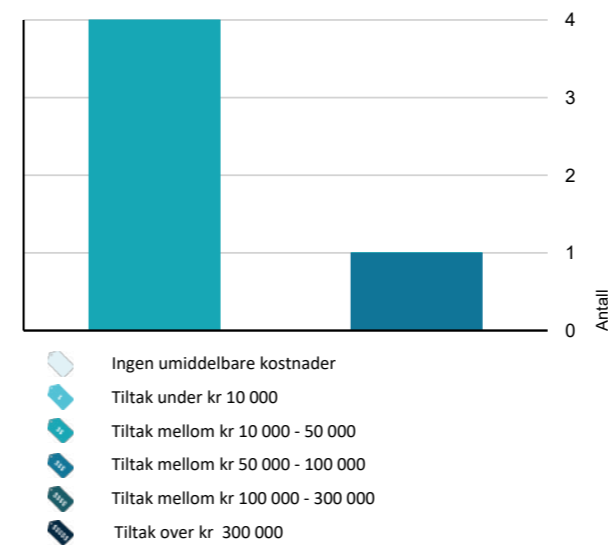
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Taket bør vaskes.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis slitasje med tørkesprekker.
Det er stedvis gliper/sprang i skjøter på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

❗ TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. 1 takoppløft.

Det er ingen tilgang til kneloft eller til møneloft.

❗ TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer har noe slitasje som er normalt i forhold til alder.

❗ TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra byggeåret.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2018.
Balkongdør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Entredør har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring eller utskifting.

❗ TG 2 Terrasse på stuesiden

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler tetting av rekkverk og diverse komplettering med bla. kantbjelke og diverse (terrassen gjenstående arbeider).

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon.
Spaltgulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100 cm.).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Terrasse på inngangssiden

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltgulv av tre og levegg i trekonstruksjon.

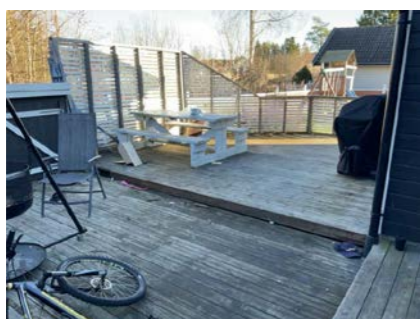
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har generelt stor slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, fliser og heltregulv.
Vegger: Trepanel, malte flater/malt strie og panelplater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjeskader og slitasjemerker.
Det er stedvis gliper i gulv mot listverk, dører mm.
Det er stedvis gliper i listverk.
Det mangler listverk stedvis.
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser kjøkken.
Det mangler gulvfliser/komplettering ved opprinnelig vegg ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Avviket gjelder generelt i etasjen.

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.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
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.

Avviket gjelder generelt i etasjen.

Det er merkbare skjevheter/planavvik i entre/gang.

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.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe tilkoblet peis i stue 1. etasje.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 2 Innvendige trapper

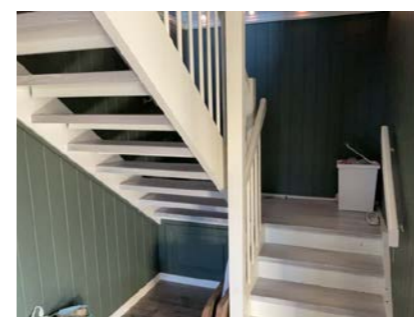
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrader utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen har slitasjemerker og små kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 2 Innvendige dører

4-speils formpressede dører og malte 3-speils heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt strie.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis pløser og skader i veggoverflater/strien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
I tillegg er det oppkant på vinylbelegg mot dørterskel for lekkasjesikring.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Gulvbelegget har en del slitasje.

Slukristen er ikke mulig å åpne pga. plasseringen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmt vannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeskap og overskap har generelt enkel standard med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE > 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 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot vaskerom.

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

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



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel og malte flater/plater.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

I tillegg er det oppkant på vinylbelegg mot dørterskel for lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Vinylbelegget har generelt stor slitasje og det er sprekker i skjøt. Utett løsning med fare for fuktinntrengning/fuktskade.

1 sluk er uhensiktsmessig plassert under trapp (her er avløpet fra servanten tilkoblet).

Gulv ved sluk under trapp har smøremembran antas fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen ved sluk under trapp virker ufagmessig og enkel. Det var vannlekkasje i stue i 2017 iht. eier pga. tilstoppet/tett sluk under trapp - skaden ble utbedret som forsikrings sak, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegg må skiftes ut.

Det bør gjøres oppgradering/utskifting av membranløsning ved sluk under trapp.

Sluk under trapp må jevnlig kontrolleres og renses.

Dokumentasjon på vannskade i stue må innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskader og slitasje på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

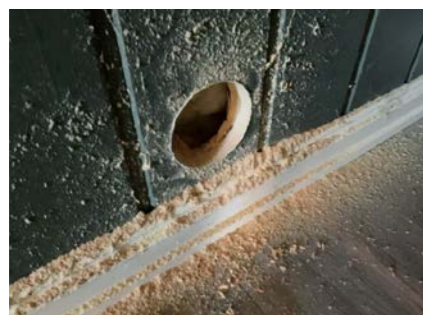
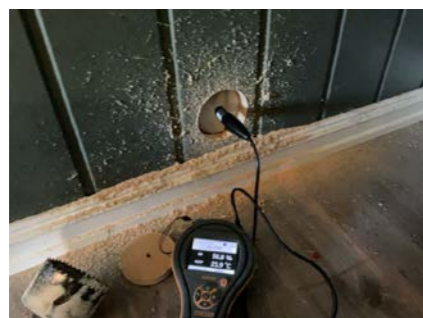
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot bad.

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap dels med folierte skrog og dels med heltre skrog. 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn og mikroovn. Kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret og deler av innredningen er fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis slitasje og skader på benkeplate og på innredningen. Det er skade på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet med durgventil på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra elektriske vifter på badetrom og vaskerom.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Boligen har forøvrig naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Varmepumpen er fra ca. 2018 iht. eier og var i normal drift på befaringen.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Det foreligger avvik på den elektriske tilkobling etter tilsynet av det elektriske anlegget.

Det er lekkasje i bunn av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 hovedsaklig fra byggeåret.

Det er gjort enkelte arbeider på anlegget i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget av El-Tilsynet AS den 24.10.2024 og det foreligger mangler.

Manglene gjelder:

- Manglende dokumentasjon på utført arbeid.
- Avvik på tilkobling av varmtvannstanken.

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.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ekstiterer 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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur, fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong med betongdekke/plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Gangdør har slitasje og er utett - Bør utbedres.
Betonggulvet/-dekke har slitasje og sprekker.
Deler av vegger er innvendig platekledd (enkel standard).

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen og det var mye innbo og løsøre i bygningen på befaringen slik at visuell kontroll var vanskelig.
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 skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

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 Rådyrveien 21C ,1960 LØKEN 98 m ² 1996 3 sov	29-08-2022	2 900 000	2 900 000		2 900 000	29 592
2 Rådyrveien 21A ,1960 LØKEN 124 m ² 1996 3 sov	31-07-2022	3 800 000	3 600 000		3 600 000	29 032
3 Ulveveien 13 ,1960 LØKEN 101 m ² 1972 3 sov	06-09-2022	2 790 000	2 700 000		2 700 000	26 733
4 Gruslinna 4 ,1960 LØKEN 140 m ² 1970 2 sov	19-11-2022	3 500 000	3 250 000		3 250 000	23 214
5 Jegerveien 17 ,1960 LØKEN 136 m ² 2000 3 sov		2 950 000	2 900 000		2 900 000	21 324
6 Rådyrveien 31 ,1960 LØKEN 174 m ² 1972 6 sov	07-09-2022	3 500 000	3 450 000		3 450 000	19 828
7 Ringnesveien 18 ,1960 LØKEN 143 m ² 1965 3 sov	19-10-2023	2 650 000	2 650 000		2 650 000	18 531
8 Rådyrveien 4 ,1960 LØKEN 176 m ² 1981 3 sov	05-03-2023	2 990 000	2 700 000		2 700 000	15 341

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 960 000

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 markedsjustering for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

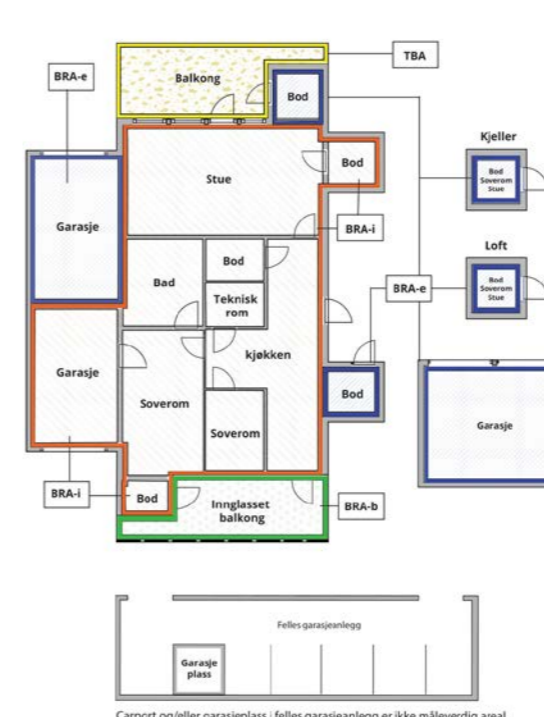
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningssakkyndig 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	93			93	90		93
2. etasje	44			44		14	58
SUM	137				90	14	151
SUM BRA	137						

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott og toalettrom har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal (terrasser) er omtrentelig angitt og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik:
Soverom i 1. etasje som er beskrevet på tegningen eksisterer ikke i boligen (det er bygget større kjøkken).
Entre og vaskerom i boligen er ikke beskrevet på tegningen.
Boligen er dermed ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

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	137	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Anders Julius Roen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	205		0	837.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jegerveien 3

Hjemmelshaver
Heidi Nordstrøm og Anders Julius Roen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Løken. Det er kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon med buss, butikker og servicetilbud. Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

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, 837,8m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 225 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Ikke gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	04.11.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.11.2024	Som ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.10.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig		Tegningene er udaterte, men de har byggesaksstempel fra 2001.	Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DZ2006>

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.	
1107240235	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Julius Roen	Heidi Nordstrøm
Gateadresse	
Jegerveien 3	
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	5195161

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AJR, HN

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Sluk fra badet er tilkoblet under trappa, hadde badekar det tidligere, tømte badekaret en gang, hadde vann utover stuen, fikk tørket opp og ordnet nytt gulv i stua. Jeg byttet plass på vasken og dusj, så dusjen renner ned i sluket på badet, og håndvasken renner ut i sluket under trappen.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Flyttet håndvasken til motsatt side av der det står nå. Så dusjen og håndvasken har byttet plass.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Var en periode for noen årstiden plaget med skjeggkre.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse: hadde det for noen år siden, men har ikke sett det på badet de siste året.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: ST elektro: Lagt opp 5 stk stikkontakter på soverom. Hemnes elektro: Lagt opp ny kurs til stekeovn og ny kurs til micro
Arbeid utført av: ST elektro, Hemnes Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Hadde EL kontroll 24.10.24
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Initialer selger: AJR, HN

2

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

Document reference: 1107240235

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

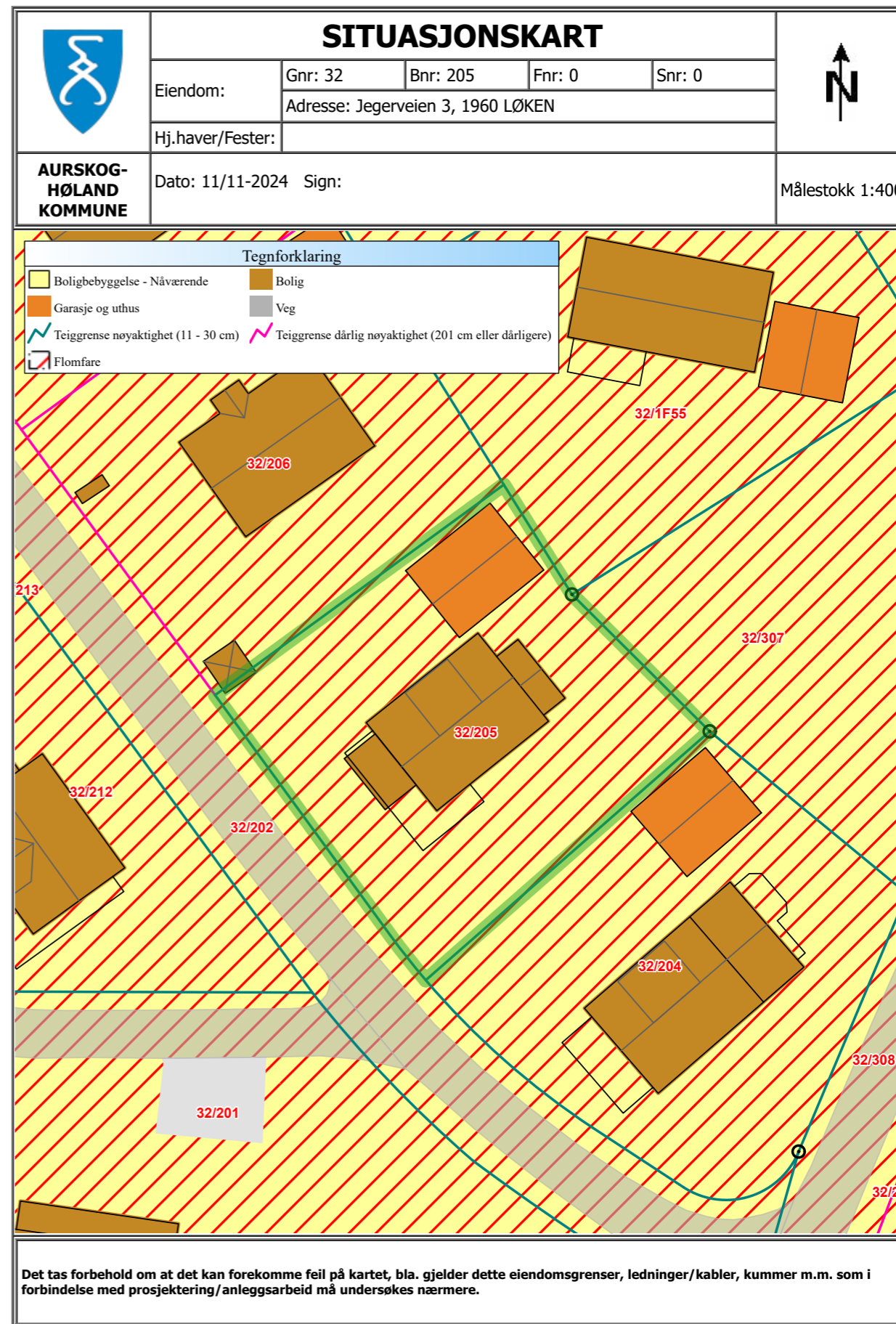
Document reference: 1107240235

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Julius Roen	b6fcee827ae81a11c34f4e87 93c876f689fa7ea2	03.11.2024 20:06:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Nordstrøm	3072a7aff0dda0b41bf01211 5c689b8925f6575	04.11.2024 21:20:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240235

- 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>





Nabolagsprofil

Jegerveien 3 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Løken	8 min	0.6 km
Linje 479, 480, 485		
Svingen stasjon	29 min	28 km
Linje R14		
Oslo Gardermoen	59 min	

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	11 min	0.8 km
254 elever, 15 klasser		
Bråte skole (1-10 kl.)	11 min	10.5 km
357 elever, 20 klasser		
Bjørkelangen videregående skole	14 min	13.3 km
674 elever, 32 klasser		
Kjelle videregående skole	17 min	15.1 km
180 elever, 17 klasser		

Ladepunkt for el-bil

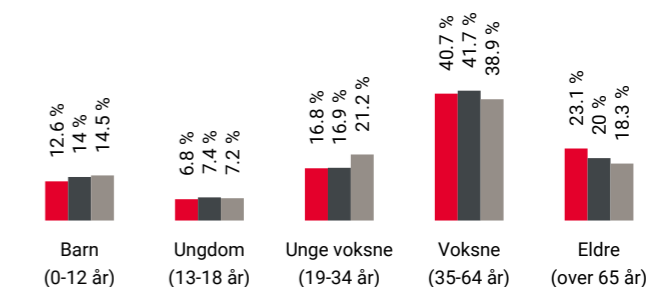
Løken bhg.	6 min
Løken Skole	11 min

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)	7 min	0.5 km
97 barn		
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	6 min	4.9 km
46 barn		
Hofmoen barnehage (0-5 år)	7 min	6.1 km
37 barn		

Dagligvare


Rema 1000 Løken	9 min
Post i butikk	0.6 km
Kiwi Løken	11 min
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100




 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Løken skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Høland idrettsanlegg 17 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.2 km
-  MOVA Bjørkelangen 15 min 
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 16 min 

Boligmasse

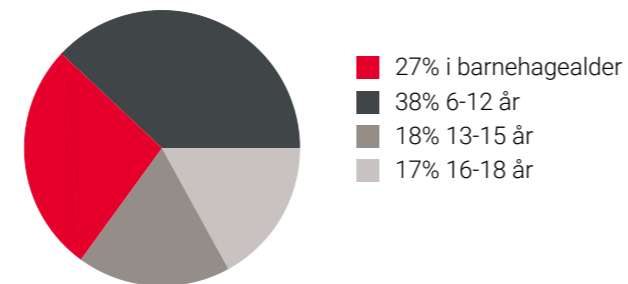


-  78% enebolig
-  10% rekkehus
-  12% annet

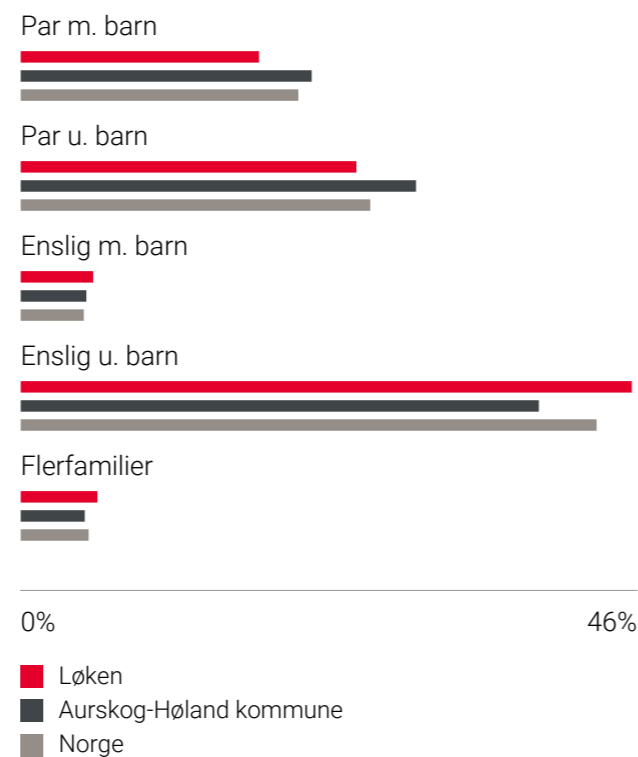
Varer/Tjenester

-  Løken senter 9 min 
-  Løken apotek 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

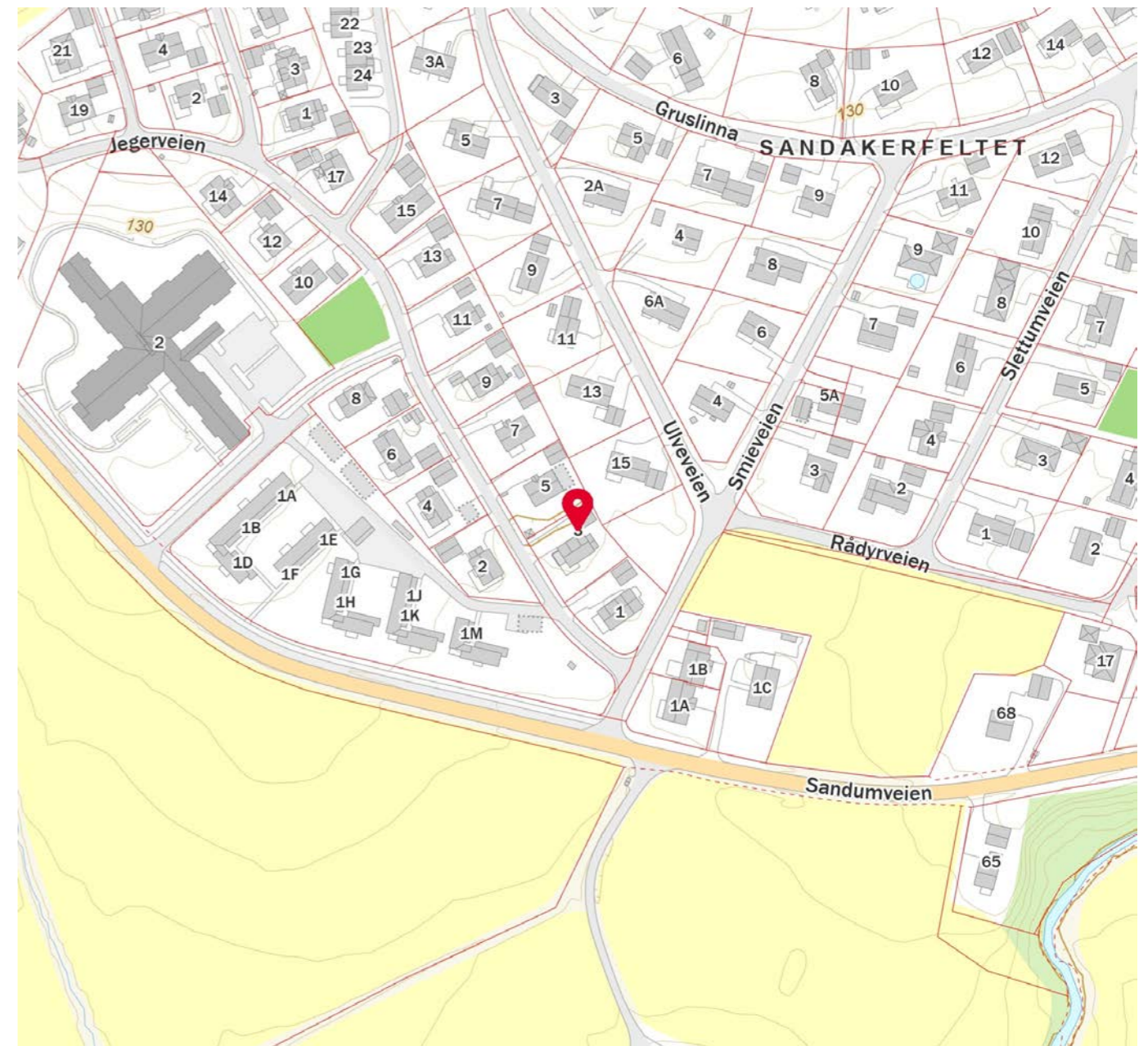
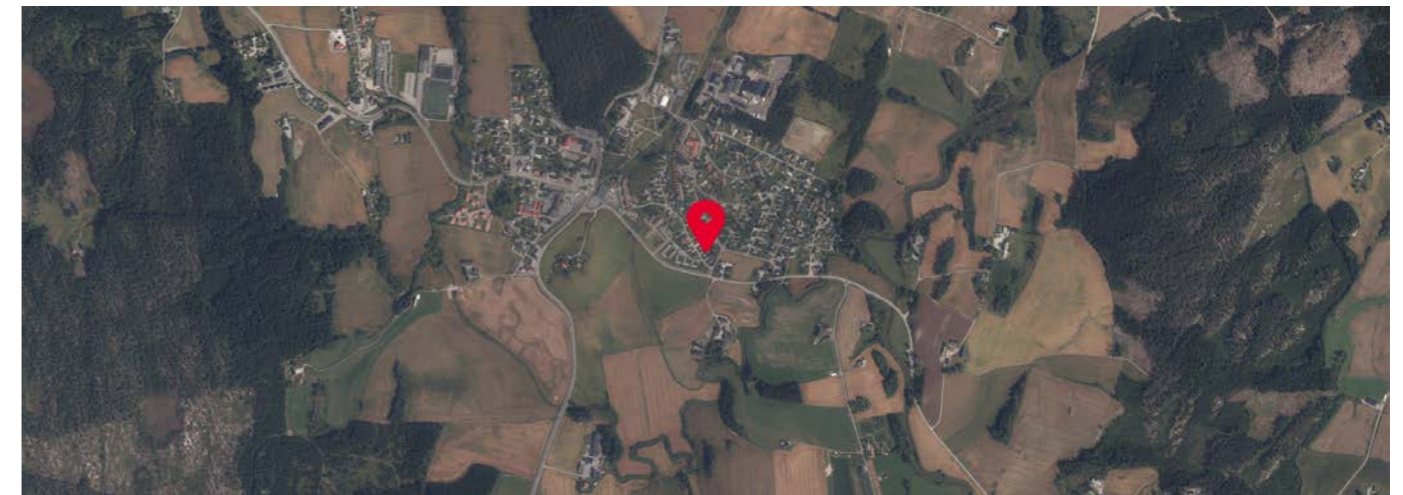


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



Telefon 63 85 27 00 - Telefax 63 85 27 02

Bygningssjefen i
Aurskog-Høland kommune

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Tiltakshaver
Løken Eiendom og Bygg

1960 Løken

Ansvarlig søker
Løken Eiendom og Bygg

1960 Løken

Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested Ulvehaugen	Gnr. 32	B.nr. 205	Feste/Seksjons nr
Spesifikasjon	Tiltakets/byggets art Bolig.		Tillatelsen omfatter Oppføring av enebolig.
Søknad mottatt 03.04.2001	Behandling/vedtak Bygningssjefsak		Vedtaks dato 22.05.01
		Saksnr. 83/2001	

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93 forutsetter. Bruksendring kreves særskilt tillatelse jfr. jfr. § 93.)

Evt. merknader:

Finplanering av tomten utføres når årstidene så tillater.

Underskrift		
Sted Bjørkelangen		
Dato 12.10.2001	Kjell Kristiansen Forvaltningsleder	Bjørn Olsson Saksbehandler
Kopi sendt til		
Funksjon PRO,KPR,UTF,KUT	Navn Aarstad & Sønner AS	Adresse 1940 Bjørkelangen
Fun SØK,PRO,KPR,	Navn Løken Eiendom & Bygg	Adresse 1960 Løken



Vest-Syd

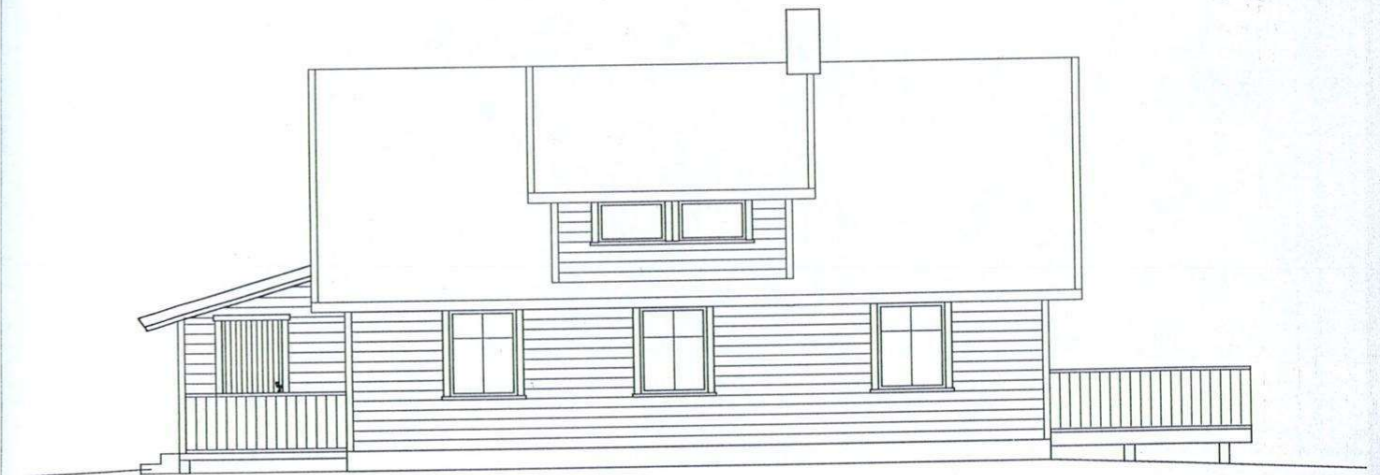


Øst - Nord

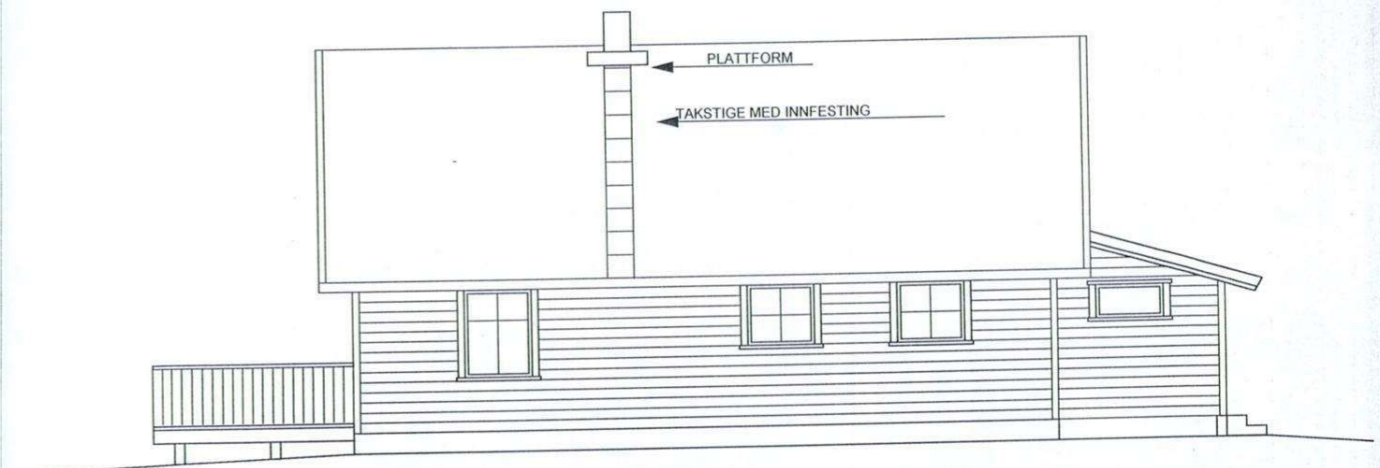
BYGGETILL. NR.
- 83 / 2001

22.03.01

FASADER - M=1:100
Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr :32/205



Nord - Vest

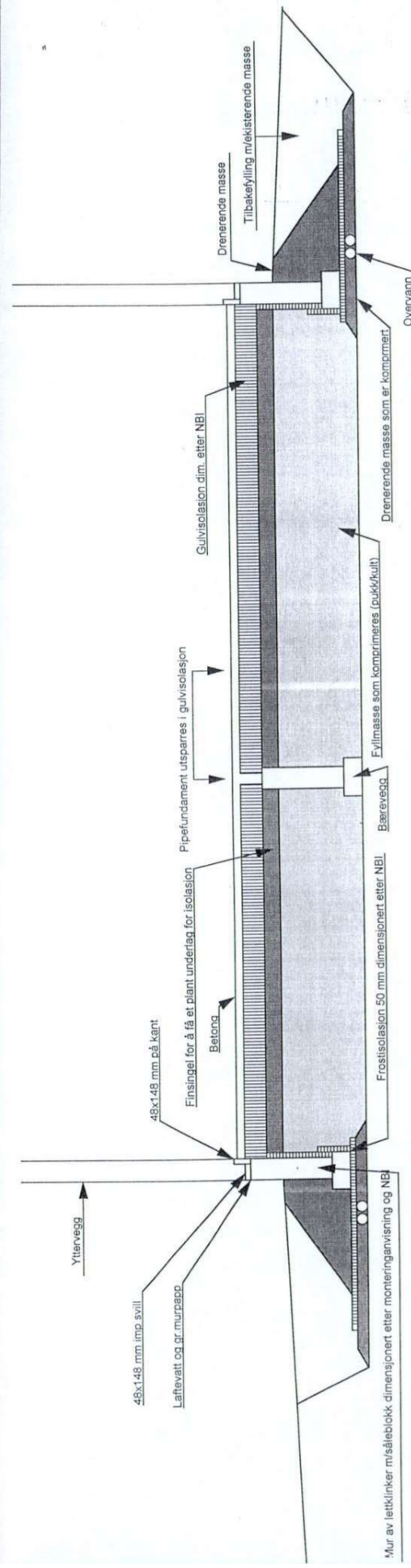


Syd - Øst

BYGGETILL. NR.
- 83 / 2001

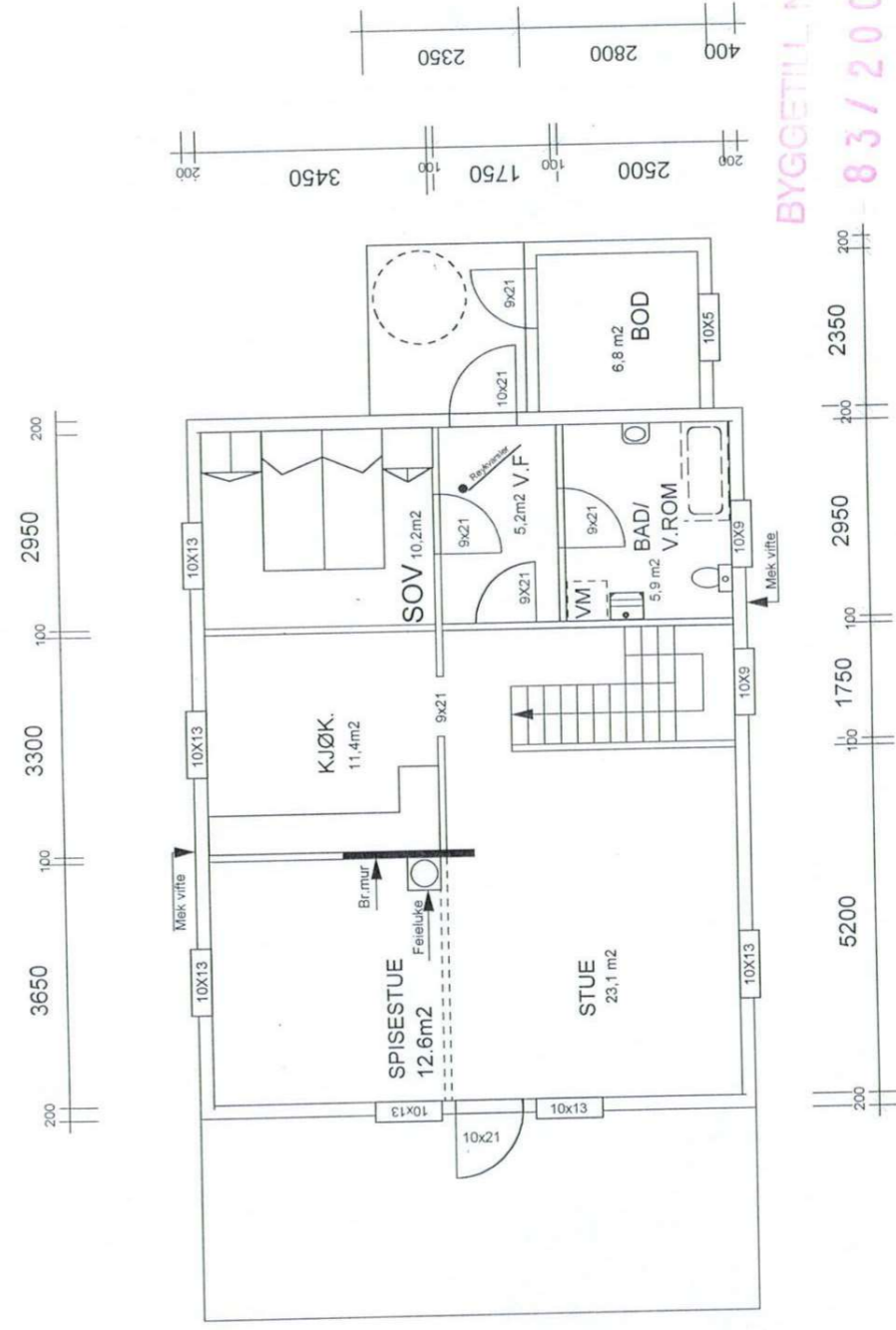
22.03.01

FASADER - M=1:100
Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr :32/205



22.03.01

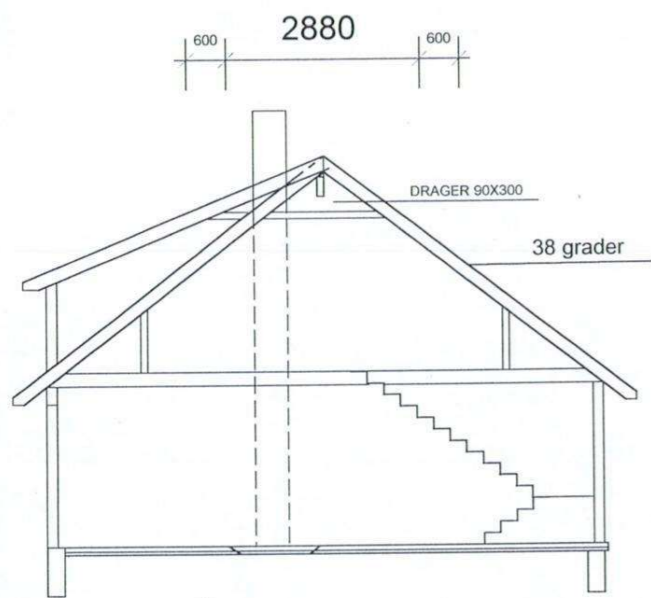
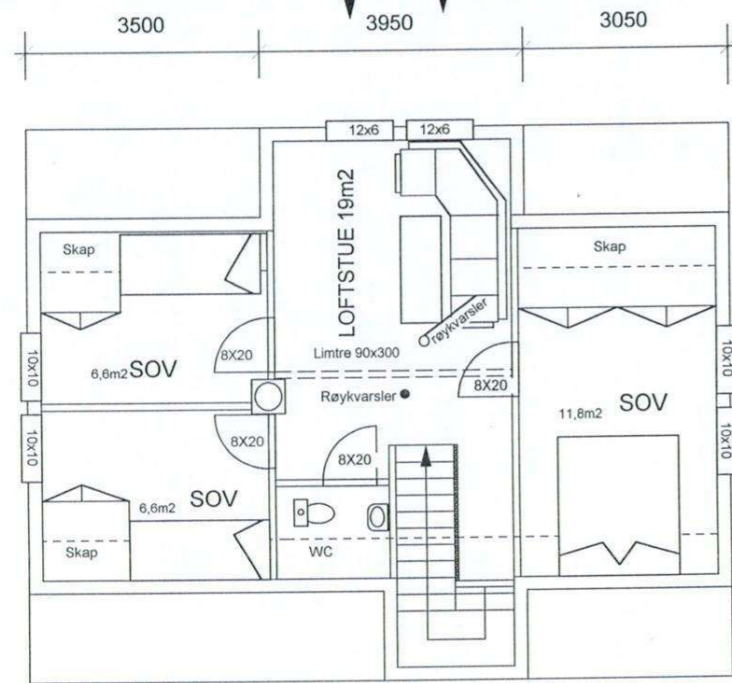
TILTAKSHAVER : Løken Eiendom & Bygg
 BYGGEPLASS : Ulvehaugen , Løken
 GNR/BNR : 32/205
 SNITT FOR FUNDAMENTERINGEN
 M= 1:50



22.03.01

PLAN 1 ETG M = 1 : 100
 Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
 Byggeadresse : Ulvehaugen , Løken
 Gnr/BNr : 32/205

Lysflate i loftsstue er ikke tilfredstillende - men jeg ønsker da en dispensasjon som tilsier at er ok. Syns det er dumt å ha vinduene nesten helt ned til gulvet.

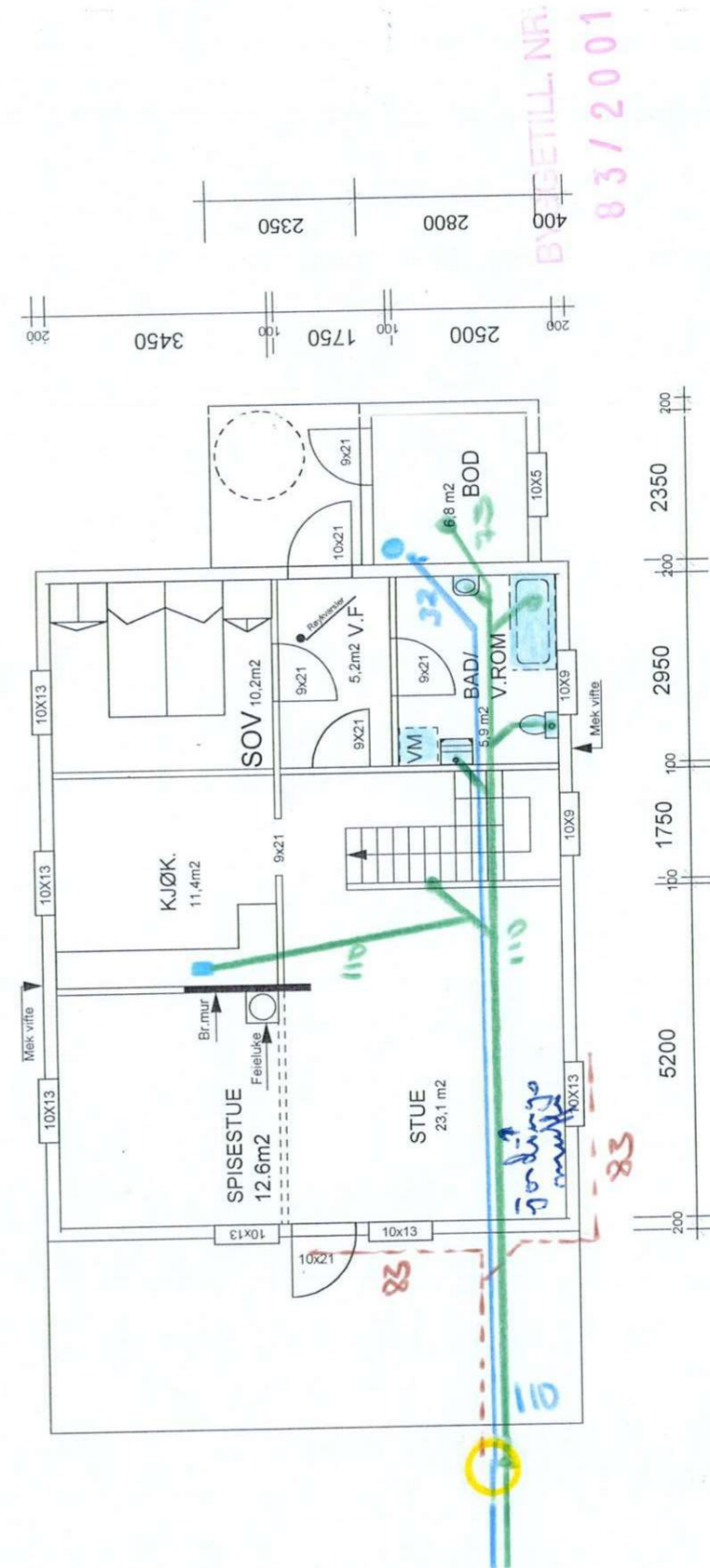


BYGGETILL. NR.
= 83/2001

22.03.01

SNITT/PLAN 2ETG - M=1:100

Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr :32/205



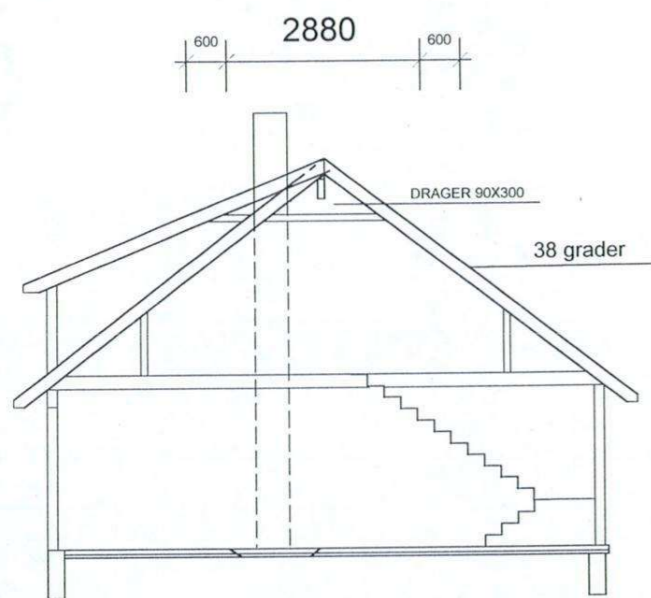
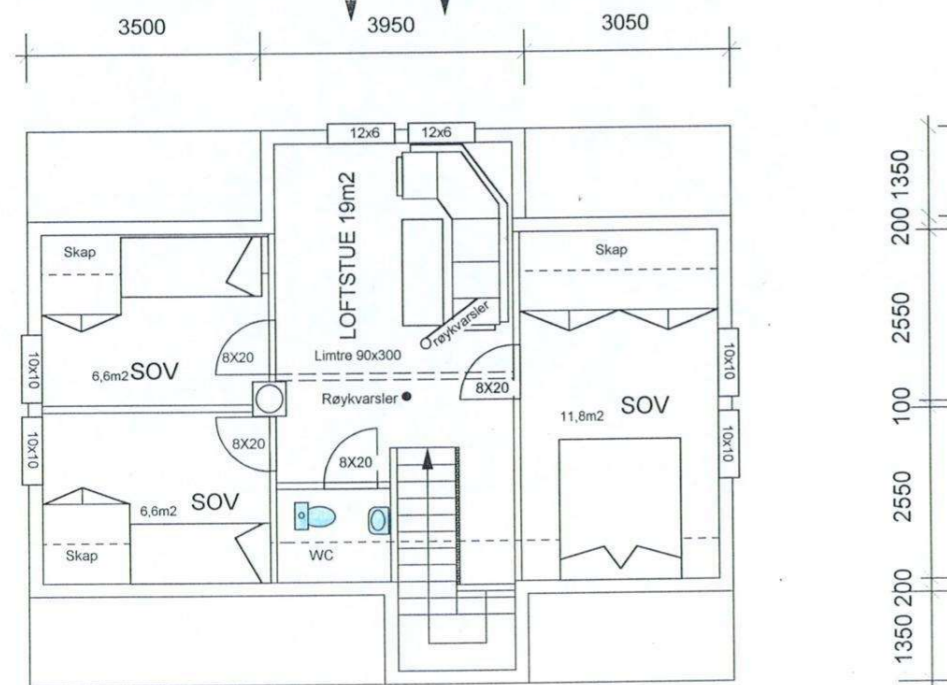
BYGGETILL. NR.
83/2001

22.03.01

PLAN 1 ETG M = 1 : 100

Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse : Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr : 32/205

Lysflate i loftsstue er ikke tilfredstillende - men jeg ønsker da en dispensasjon som tilsier at er ok. Syns det er dumt å ha vinduene nesten helt ned til gulvet.



BYGGETILL. NR.
E8372001

22.03.01

SNITT/PLAN 2ETG - M=1:100

Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr :32/205



Vest-Syd

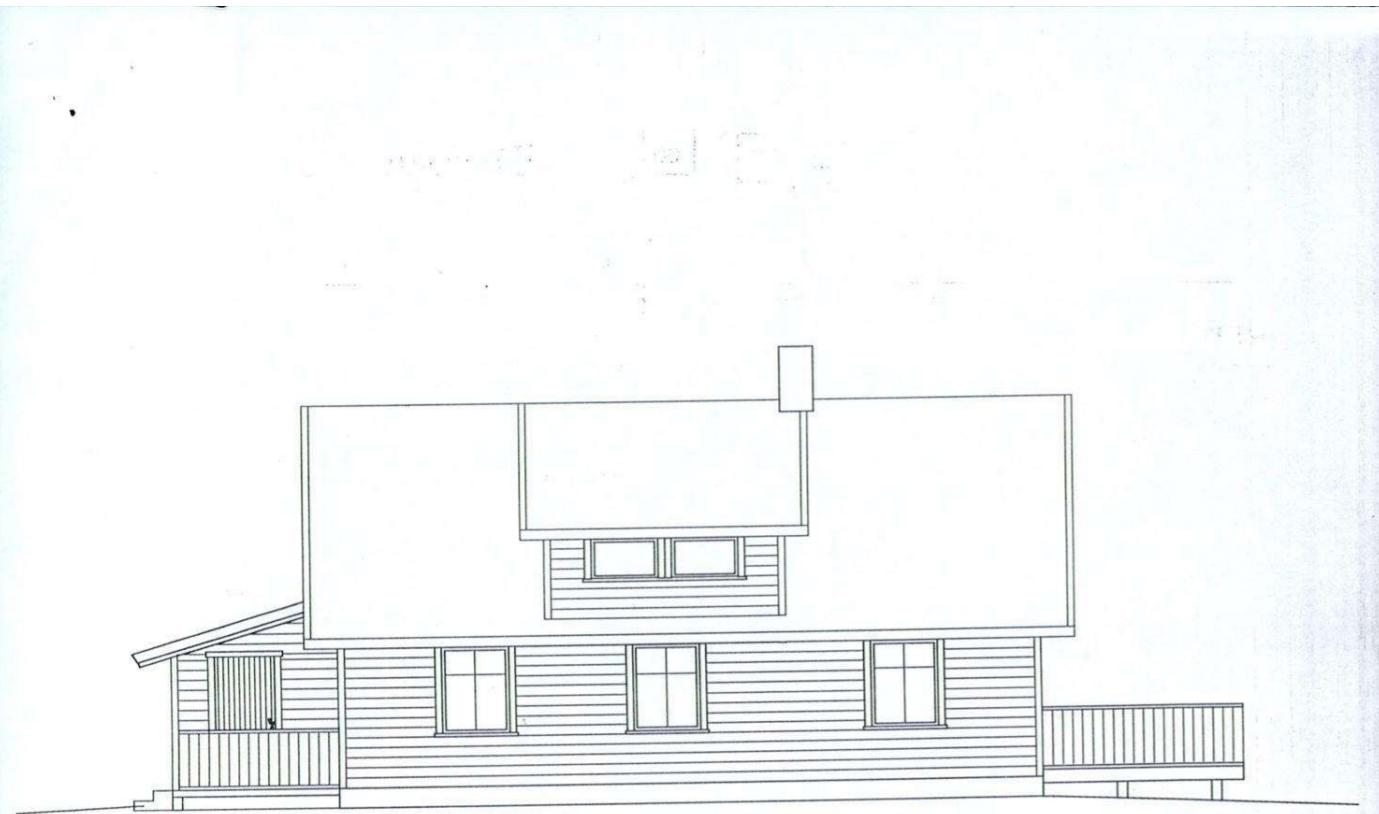


Øst - Nord

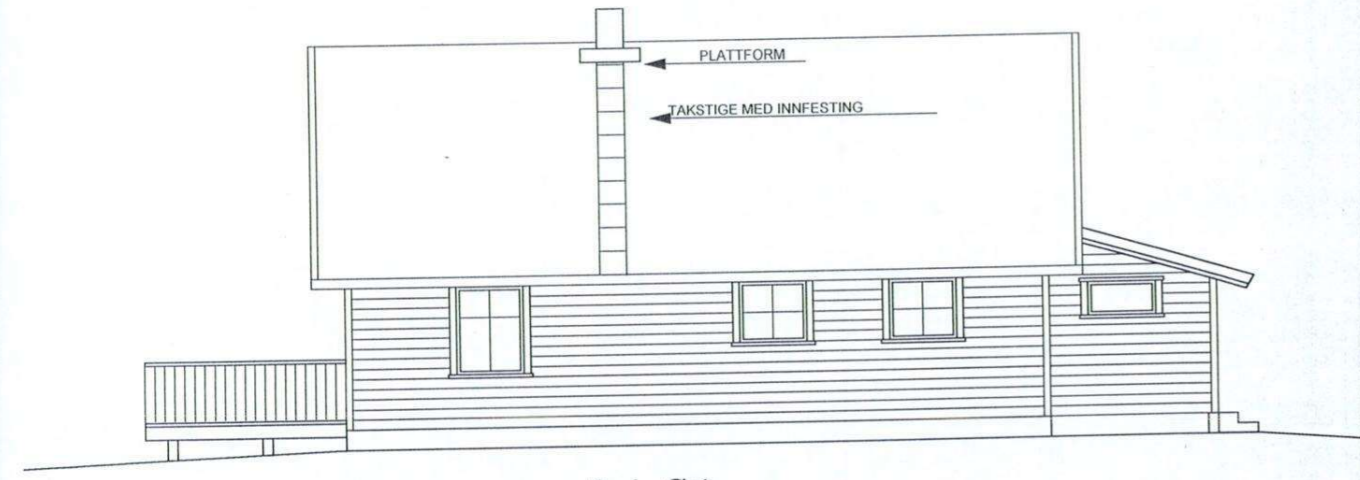
22.03.01

FASADER - M=1:100

Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
Gnr/Bnr :32/205



Nord - Vest

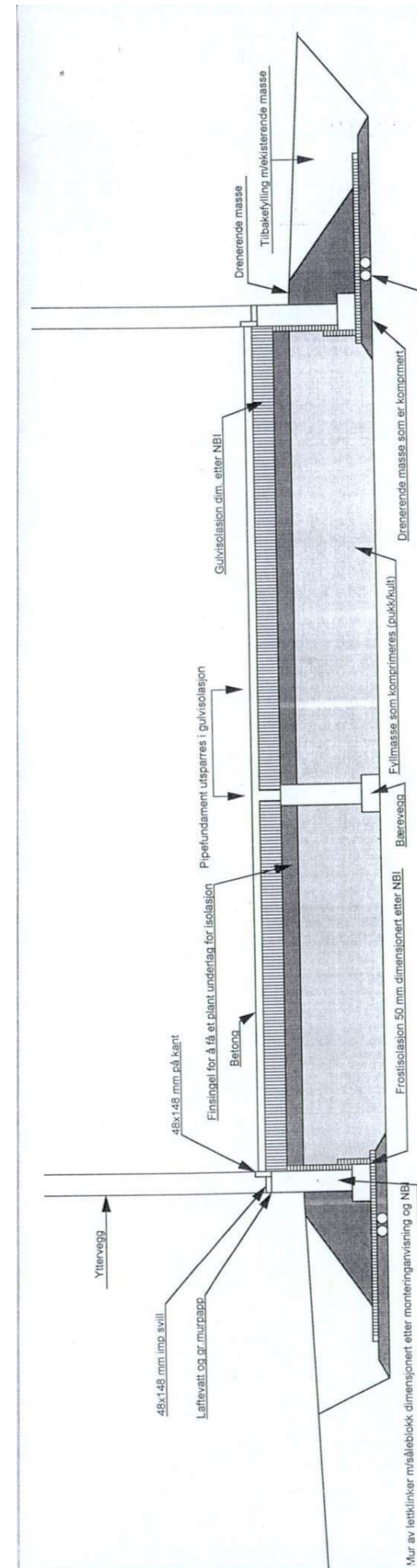


Syd - Øst

22.03.01

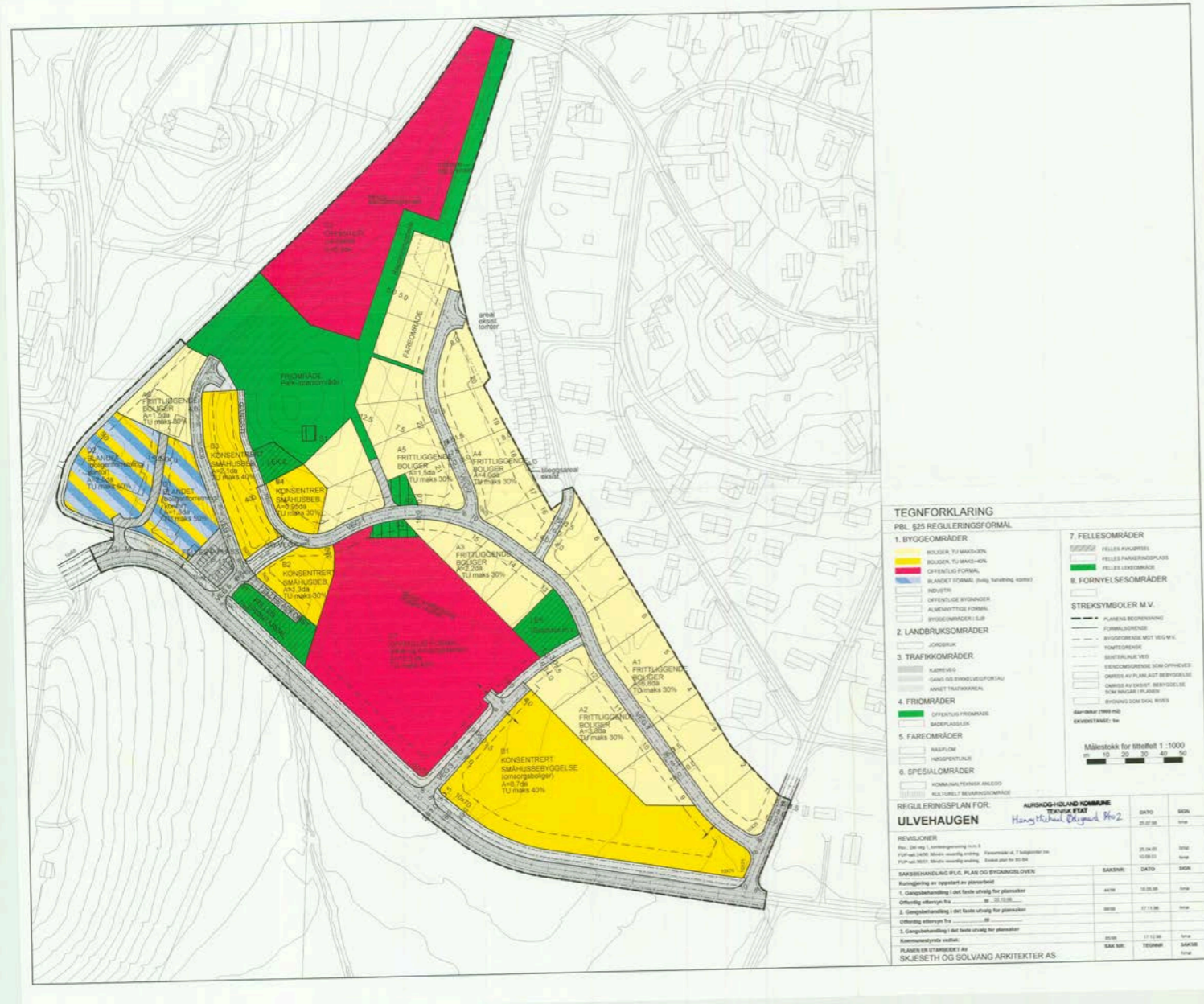
FASADER - M=1:100

Byggherre : Løken Eiendom & Bygg , Mrk Bonsak
 Byggeadresse: Ulvehaugen , Løken
 Gnr/Bnr :32/205



22.03.01

TILTAKSHAVER : Løken Eiendom & Bygg
 BYGGEPLASS : Ulvehaugen , Løken
 GNR/BNR : 32/205
 SNITT FOR FUNDAMENTERINGEN
 M= 1:50



Arbeidsplan

Reguleringssaker i behandling i reguleringsplan for ULVEHØGEN - MØL, Løken, Civ. (Rev. 2010)

Planen er datert: 21.07. 1998, revidert 11.01. 1999 og 01.08. 2001
 Revisjonsnotat er datert: 21.07. 1998, revidert 11.01. 1999 og 01.08. 2001

Egenskapene er kommentert den 17.12.98, sak 8576
 P.P. sak 2490: Mindre vesentlig endring, Forarbeid til 7 boligformer i ulvehøgen
 P.P. sak 2670: Mindre vesentlig endring, endrer plan for B2/B3

AURHOD-HOLAND KOMMUNE
TEKNISSKAP
 Heng Michael Øygard 9/02

1.1 Det planlagte området er regulert med planene. I enkelte planområder skal de enkelte aktører utføres i samsvar med angivelse på plan og disse bestemmelser.

1.2 Områder er disponert til følgende formål:

Boligformer

- Områder for boligformer med offentlig formål - Felt A1, A2, A3, A4, A5 og A6
- Områder for boliger med offentlig formål - Felt B1, B2, B3 og B4
- Områder for offentlig boligformål (Plan- og utbyggingsformål) - Felt C1 og C2
- Områder for boliger med offentlig formål (Plan- og utbyggingsformål) - Felt D1 og D2

Forfelleformer (offentlig)

- Kjøring Parkering
- Forningsformål
- Annet vegpark (grønt, rekket, etc.)

Forningsformål

- Kjøring
- Kjøring

Annet formål

- "Kjøring" m. utbyggingsformål
- Felles utbyggingsformål
- Felles utbyggingsformål

1.3 - FRIELESTENNELSER

1.4 Boligformer i enkelte felt skal plasseres i samsvar med angivelse på plan og disse bestemmelser. Løst kan enkelte boliger plasseres i utbyggingsformål.

1.5 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.6 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.7 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.8 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.9 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.10 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.11 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.12 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.13 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.14 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.15 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.16 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.17 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.18 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.19 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.20 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.21 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.22 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.23 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.24 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.25 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.26 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.27 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.28 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.29 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.30 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.31 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.32 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.33 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.34 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.35 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.36 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.37 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.38 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.39 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.40 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.41 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.42 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.43 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.44 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.45 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.46 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.47 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.48 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.49 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.50 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.51 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.52 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.53 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.54 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.55 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.56 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.57 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.58 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.59 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.60 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.61 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.62 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.63 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.64 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.65 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.66 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.67 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.68 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.69 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.70 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.71 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.72 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.73 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.74 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.75 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.76 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.77 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.78 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.79 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.80 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.81 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.82 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.83 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.84 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.85 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.86 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.87 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.88 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.89 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.90 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.91 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.92 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.93 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.94 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.95 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.96 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.97 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.98 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

1.99 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.

2.00 Maks. etasje, maksimum, 10, 10%.



**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**

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



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

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 utearrangementer 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 bodere, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodere, 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 kontraktsignering 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jegerveien 3
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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 salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre