



aktiv.

Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN

**Landlig og idyllisk beliggende
enebolig med to garasjer, uthus og
lekestue - tomt på over 2,7 mål!
Moderniseringsbehov.**



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 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 240,-
Total ink omk.: Kr 6 151 240,-
Selger: Terra Invest AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 173/405 kvm
Tomtstr.: 2746.6 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1107240243

Ditt nye hjem!

Rakkestadveien 50 er en idyllisk eiendom på over 2,7 mål med optimale solforhold og vidstrakt utsikt over området mot gårder, åker og eng. På eiendommen er det oppført en stor enebolig, en større garasje med loft, en dobbelgarasje og et frittstående uthus. I tillegg er det lekestue for de minste. Byggene danner nærmest et lite tun som gir småbrukpreg. Eneboligen er gjennomført sjarmerende med lyse og trivelige rom. Eneboligen går over to plan pluss kjeller. Det bys på stor stue med vedovn og et sjarmerende spisekjøkken med peis samt toalettrom og vaskerom med utvendig adkomst i 1. etasje. I 2. etasje er det bad/wc med dusjkabinett og badekar, fire innrede rom, et garderoberom og to boder. Eiendommen og byggene har et generelt moderniseringsbehov.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. I tilstandsrapporten og på plantegninger omtales rommene og eiendommen etter faktisk bruk og ikke lovlig bruk. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse, spesielt gjeldende for garasje med loft og boligens andre etasje. Kontakt megler for fremleggelse av mottatte byggetegninger. Disse følger ikke vedlagt i salgsoppgaven. 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.



Innhold

| | |
|------------------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 22 |
| Om eiendommen | 40 |
| Ferdigattest tilbygg garasje | 113 |
| Situasjonskart | 114 |
| Nabolagsprofil | 116 |
| Forbrukerinformasjon | 129 |
| Budskjema | 131 |



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth
Sverre har gleden av å presentere
Rakkestadveien 50!



Tomten er på ca 2,7 mål og har en idyllisk beliggenhet med optimale solforhold og vidstrakt utsikt.



Fra gruslagt gårdsplass er det trinn opp til markterrasse. På høyre side går det trapp opp til overbygget inngangsparti med veranda. På venstre side går det trapp opp til veranda som blant annet har adkomst til vaskerommet. Inngangspartiet har tofløyet ytterdør med glassfelt.

Den romslige entreen har lysmalte vegger og downlights. Det er plass til åpen garderobeløsning. Under vinduet er det sittebenk og et skap i forlengelsen av denne. Det er dør til gjestetoalett, vaskerom, kjøkken og stue.

En hvitmalt tretrapp med mørke trappeneser svinger seg opp til andre etasje.





Kjøkkenet har en landlig innredning som ender opp i en kjøkkenøy mot spisedelen. Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplater i heltre og en nedfelt oppvaskkum. Det er lagt fliser på vegg mellom over- og underskap. Hvitevarer består av integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt ventilator i del av den murte gruen. Det er avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenet har bruksslitasje.



En av stuene ligger i åpen løsning med kjøkkenet og gjør rommene til et naturlig samlingspunkt.

Her er det plass for både spisebord og sofagruppe - og en sjarmerende peis i benkehøyde setter prikken over i'en.

Det er også utgang til veranda.





Den store vinkelstuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet.

Stuens utforming skaper fleksibilitet med tanke på møblering og det er satt inn en vedovn for ekstra varme.

Rommene har samme lyse, vennlige fargevalg som kjøkkenet. Flere vinduer gjør det hele lyst og luftig.





Toalettrommet ligger i første etasje og har adkomst fra entreen. Toalettrommet har parkettgulv, malte vegger, gulvvarme og et vegghengt toalett. Videre er det en innebygget innredning med servant på hvitt skapmøblement.



Vaskerommet ligger i første etasje, har innvendig adkomst fra entreen og utvendig adkomst fra verandaen. Vaskerommet har flislagt gulv (flis på flis). Rommet har ikke avtrekk og tilluft. Det er montert en praktisk innredning med arbeidsbenk og nedfelt kum, med plass til vaskemaskin og tørketrommel under.



Eneboligen har fire koselige innredede rom i andre etasje som er benyttet som soverom, men ingen av rommene er godkjent for varig opphold. Vinduene er for smale slik at etasjen ikke har godkjente rømningsveier og nok dagslysflate. Ett av rommene er i den opprinnelige delen fra 1930-tallet og er vurdert som soverom. Dog bemerkes det at det ikke er godkjente rømningsvei og nok dagslysflate i dette rommet heller.

Rommene i etasjen er malt i lyse, rolige farger. Ett av rommene har garderobeskap og det er også skapinnredning i trapperommet.

Boligen har ellers lagringsplass i kott og bod i andre etasje og i boder i kjelleren. Kjelleren har utvendig adkomst.





Eneboligen har bad/wc, toalettrom og eget vaskerom. Rommene holder standard fra 90-tallet og det bør påregnes renovering.

Badet i andre etasje har lyse fliser på overflatene, varme i gulvet og naturlig avtrekk. Videre er det innredning med speil, belysning, heldekkende dobbelservant, underskap og tilhørende veggskap. Badet har gulvmontert toalett, dusjkabinett og et frittstående badekar.

Plantegning

1. etasje



Rakkestadveien 50
1.etg.



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

2. etasje



Rakkestadveien 50

2.etg.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Plantegningen viser delvis faktisk bruk og ikke lovlig bruk.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Eiendommen er på ca 2,7 mål og er lett skrånende mot vest. Eiendommen har optimale solforhold, skjermet av skogkledd areal i bakkant, og med vidstrakt utsikt over åker, eng og omkringliggende gårdsbruk. Byggene på eiendommen skaper nærmest et lite tun, noe som gir et småbrukpreg. Hagen er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Det er også noe naturtomt. Gårdsplass og adkomst er singlet. En tradisjonell lekestue i hagen lager ekstra trivsel for de minste.

Fra kjøkken/stue og vaskerom er det utgang til en større veranda som vender mot syd/vest. Ved inngangspartiet er det en overbyggt veranda, og det er anlagt en vestvendt markterasse i front av boligen. Her er god plass for sittegrupper, solstoler, grilling og familiesammenkomster.





På eiendommen er det to garasjer. Denne har loftsetasjen med utvendig adkomst.

Garasjen har ett stort garasjerom, et innredet rom og et bad/vaskerom i første etasje. Garasjen har tilgang via en leddport og en ytterdør. Badet har flislagt gulv og lysmalte vegger. Det har speil, heldekkende servant på sort møblement, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke bygget som våtrom og det er ikke sluk i gulvet.

1. etasje



Rakkestadveien 50 1.etg. Garasje.



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





Loftet har adkomst via utvendig trapp opp fra gårdsplassen. Det er anlagt en østvendt terrasse ved inngangspartiet og en vestvendt terrasse utenfor stuen. Loftet har bl.a. bad og flere innredede rom hvorav ett med kjøkkeninnredning.

Loftet er ikke godkjent brukt som bolig eller som oppholdsrom for øvrig. Rommene er byggemeldt og godkjent brukt som boder.

Loftsetasje



Rakkestadveien 50 2.etg. Leilighet

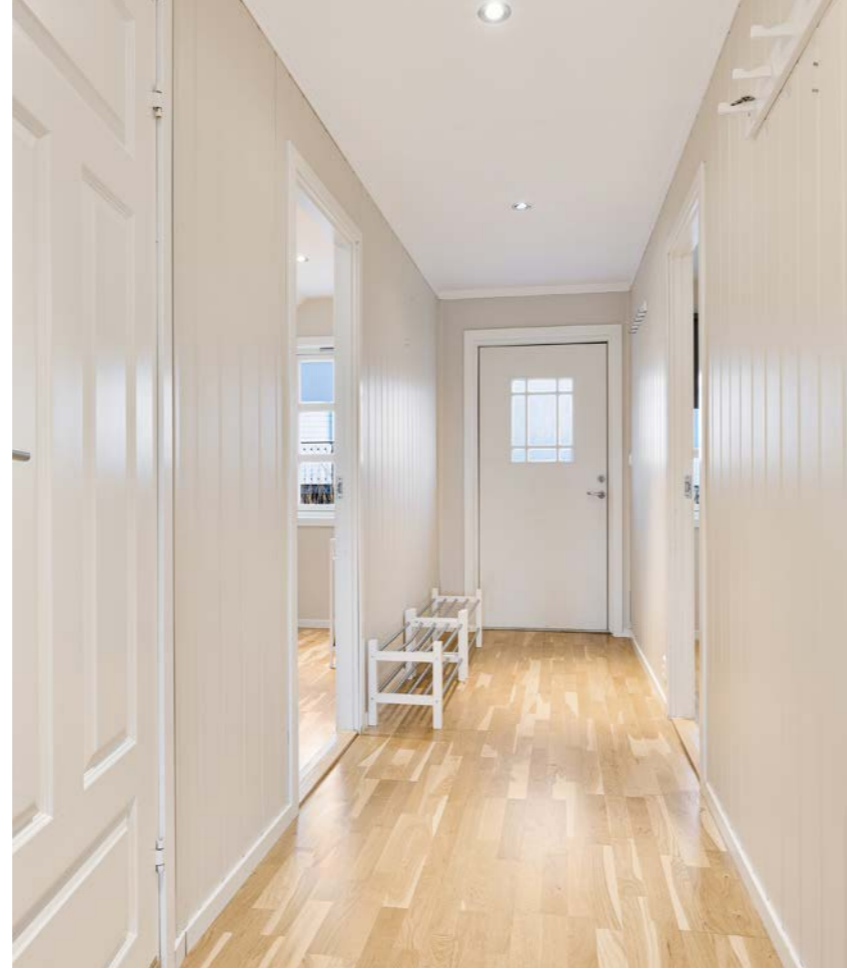


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Plantegningen viser delvis faktisk bruk og ikke lovlig bruk.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Det er lagt parkettgulv og veggene er malt i en lun beigefarge. Deler av himlingen har innfelte downlights.

Kjøkkeninnredningen har lysmalte fronter med profil, laminert benkeplate med nedfelt kum og fliser på vegg i området ved oppvaskkummen. Hvitevarene er integrert og består av stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Koketopp og stekeovn er integrert i øya og det er takhengt ventilator over kokesonen.





Badet har flislagte overflater, varme i gulvet, overlysvindu og mekanisk avtrekk.

Rommet er utstyrt med speil, heldekkende servant på hvitt skapmøblement, vegghengt toalett og et dusjkabinett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke etablert stoppekran i loftsetasjen.



Fra terrassen er det nydelig utsikt over vakkert kulturlandskap.



Til eiendommen hører det med en dobbelgarasje med to motoriserte porter og inngangsdør i aluminium.

I tillegg er det et frittstående uthus - perfekt for lagring av hageredskaper, sykler, ski, bildekk og utstyr.





Byggene på eiendommen skaper nærmest et lite tun, noe som gir et småbrukpreg.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 232 m²

BRA totalt: 405 m²

TBA: 79 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue.

2. etasje

BRA-i: 83 m² Trapperom, bad, innredet rom, gang, innredet rom 2, innredet rom 3, innredet rom 4, kott, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 54 m²

Garasje med loft

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 87 m² Garasje og innredede rom.

2. etasje

BRA-e: 70 m² Innredede rom.

TBA fordelt på etasje

Loft: 25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m² Garasje, bod.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Lekestue/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde (kun ca. 177 cm.) Gulvareal i kjeller er ca. 22 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjellerrom er kun ca. 177cm. Bemerkes at takhøyde i lekestue er ca. 190 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2746.6 m². Eiendommen er skylddelt i 1935. Areal ikke oppgitt i skylddeling. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik.

Beliggenhet

Beliggenheten er gjennomført nydelig - landlig og idyllisk med fri utsikt over området. Det er tilgang til store skogsområder og vann. Eiendommen ligger ca. 1,5 km fra sentrum av Løken i Aurskog-Høland kommune.

Høland Idrettsanlegg som ligger ca. 2,2 km fra boligen, og her finner du bl.a. flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode

muligheter for rulleski. Ellers er det svømmebasseng i tilknytning til skolen, og et større badeanlegg, Bjørkebadet, på Bjørkelangen. Aurskog har golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Det tar ca. 15 min å kjøre til den gamle herregården Eidsverket hvor det er bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km nordøst for Bjørkelangen sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner apotek, bank, frisør med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark et stort utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er også kort vei til Strømmen og Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Løken barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen, 35 min til Fetsund, 45 min til Lillestrøm og 1 time til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaltloft. Undertak av finerplater. Plater på kaltloft er sorte av svertesopp. Taktekkingen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak. Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Begrenset lufting bak kledning og det er merkbar trekk innvendig i boligen ved gulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder. Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdør i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på produkt. Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil. Overbygget trapp ved inngang.

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk på trapp. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra byggeår. Det er synlige og merkbare skjevheter i etasjeskillere. Svikt i gulv på lite soverom i 2.etg.

Garasje med innredede rom:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier. Manglende snøfangere på taket. Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende trekledning. Dører/vinduer 2.erg.: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass i tak. Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør. Dører/vinduer 1.etg.: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer antatt fra byggeår. 2 vinduer fra 2022. Bygningen har stål hovedytterdør til garasje. En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor. Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her. Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har leilighet 2.etg. 4-speil malte fyllingsdører. Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør.

Toalettrom/bad 1.etg./garasje. Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv. Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg. Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 21.11.2024 og avholdt av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vannskade. Arbeid utført av: Recover.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Jeg vet ikke hva som er gjort nøyaktig da jeg ikke har fått liste over hva som er utført av if/recover,
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har vært en vannskade for 1 år siden. Arbeid utført av: Recover.

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

Tilleggs kommentar: Huset har stått tomt i 1 år fordi det var en vannskade 1 januar 2023, if/recover har fikset vannskade og byttet gulv/vegger. Det er opplyst fra if at dem har hatt kost på vannskade på rundt 1,5 millioner.

Innhold

Planløsning bolig:

1. etasje: Gang, to stuer, kjøkken, wc, vaskerom og hall med trapp.
 2. etasje: Trapperom, bad, gang, fire innredede rom, kott og bod.
- Kjeller: Boder.

Planløsning garasje med loft:

1. etasje: Garasjerom, innredet rom og bad/wc.
2. etasje: Fire innredede rom, gang, bad/wc.

Det følger også dobbel garasje, uthus og lekestue på eiendommen.

Standard og lovlighet

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten beskriver rommenes faktiske bruk og ikke lovlig bruk jf. byggetegninger. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligen er også tilbygget mot vest i 2 etasjer. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Nyere håndverkstjenester

Deler av 1.etg. er renoverert etter vannlekkasje vinter 2024.

Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Vinduer i 2.etg. har for liten bredde til og være godkjent som rømningsvei/vindu. Det er også iht. dagens krav for liten dagslysflate i soverommene i 2. etg.

Tilleggs kommentar fra bygningsakkyndig: Det store rommet mot øst har vært der siden boligen ble oppført en gang på 30-tallet kan vurderes som soverom. Det er dog ikke godkjent rømningsvei og litt for dårlig dagslysflate iht. dagens krav. De andre soverommene, mot vest, fremkommer ikke på noen tegninger av boligen.

Garasje med innredede rom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 1. etg. i garasje er innredet med isolert rom og toalettrom/bad. 2.etg. er innredet som hybelleilighet. Innredning av 1.- og 2.etg er ikke godkjent. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift. Etasjeskille er ikke utført som godkjent brannskille iht. dagens krav.

Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det er manglende rømningsvei/brannstige fra 2. etg.

Garasje, bod og lekestue/bod:

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

Meglers kommentar til enebolig:

Det er mottatt tegninger for boligen fra 1980 og et tegningssett uten dato. Ingen av tegningssettene viser plantegning for etasjene. Det viser kun utvendige fasader. Utvendige fasader stemmer overens med tegninger i all hovedsak, med noen unntak for vinduer og/eller dører. I følge bygningssakkyndig er boligen 3,6 meter lenger mot vestsiden enn hva tegningen viser. Megler har ikke kontrollmålt bolig mot tegninger og legger bygningssakkyndigs kommentar til grunn.

Meglers kommentar til garasje med innredede rom:

Det er mottatt tegninger fra 2008 og 2018. På tegningene fra 2018 har garasjen tre porter, og ikke en port og to vinduer slik den fremstår nå. 1. etasje er ikke vist på tegninger fra 2018, men på tegninger fra 2008 består etasjen av et stort rom og ikke avdelt med kontor og bad slik det er nå. Det mangler et vindu på fasade (bakside av bygning), og et normalt vindu er erstattet med et lite, høysittende vindu på kortsiden med utgangsdør. På tegninger fra 2018 består 2. etasje av fem boder av ulik størrelse og med samme plassering som etasjen fremstår i dag. På tegninger fra 2018 ser det ut til å være planlagt en selvstendig bod som ikke er bygget.

Tilstandsgrader

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig:

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist andre avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er liten eller ingen lufting bak kledning. Det er glippe mellom utlekting og grunnmur. Dette forårsaker kaldtrekk inn i boligen. Det er merkbar kaldtrekk opp bak gulvlistene i hele 1.etg.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder. Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke brukt beslag på vannbrett utvendig. Listverk står tett mot vannbrett, som har forårsaket råteskader i listverk på flere vinduer. Fleste vinduer med stor værslitasje og flass i maling på utvendige overflater.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdører i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på

produkt. Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdøretter ikke tilstrekkelig mellom dørbord. Terrassedør i vaskerom med treg funksjonalitet. Døretar i terskel. Vær og bruksslitasje på overflater på dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevheter i konstruksjon og fundamenter. Manglende innfesting, bærebjelke på vegg av boligen. Værslitt overflate på gulv og rekkverk. Rekkverk med dårlig innfesting.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: parkett, furugulv, laminat og flis. Vegger: MDF smartplater, malt panel, malt tapet og flis. Himlinger: Malt trepanel. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Stor sprekke mellom vegg og pipe i soverom mot vest 2.etg. Stor slitasje på gulv og vegger i soverommet 2.etg. Fleste overflater 1.etg. skiftet ut eller malt i 2024.

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. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er plastisolering som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Innvendig > Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av bygning. Støpt dekke over krypkjeller i tilbygg mot syd. Det er ikke inspeksjonsmuligheter til krypkjellere, med unntak av inn under bad/vaskerom. Denne krypkjeller kun inspisert fra luke/hull i vegg. Begrenset, dårlig ventilering av krypkjellere. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt 180gr åpen tretrapp. Rekkverk på en side. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Innerdører 1.etg. er av 4-speil hvite formpressede dører. Dører med liten til normal bruksslitasje. 2.etg. har 4- speil hvite formpressede dører og noen 3-speil malte heltre dører. Flere dører i 2.etg. med skader. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dør til bod 2.etg. med ødelagte hengsler. Flere dører 2.etg. med skader i karmen og listverk.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det ble funnet muse ekskrementer på kaldtloft, loftluke og i sikringsskap. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Muse ekskrementer på kaldtloft og i sikringsskap 1.etg.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran og tetting i overgang gulv/vegg. Årstall: 1992 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator med begrenset kapasitet. Mye skitt i filter på ventilator.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg. parkett på gulv, smartplater på vegger og malt trepanel i tak. Oppvarming med varmekabel i gulv. Lite innbygget servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Noe heltre plater på hver side av skap. Vegghengt toalett. Fuktskade i veggplate over toalettsete. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Det er svelleskade i veggplater over toalett.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe. Ukjent alder og service historikk. Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1936. Det er ikke funnet utvendig fuktsikring på grunnmur. Det er synlige saltutslag/fuktmerker i kjeller. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på tilbyggede deler. Grunnmur fra byggeårene. ca. 1936 og 1992. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Det er flere vertikale sprekker synlig i kjeller. Ved måling av planavvik i soverom 2.etg. mot vest er det skjevheter som kan være setningsskader i grunnmur. Det er også synlig "knekk" på utlegg og innvendig tak over kjøkken, som kan tilsi at det er setningsskader i tilbygget del mot vest.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrånende tomt rundt boligen. På baksida av boligen, nord-østre hjørnet, er det begrenset fall vekk fra grunnmur. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig

fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Septiktank

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg. Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Eller avtale om service på anlegget.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør plast vannrør. Ukjent alder på vannrør. Det er antatt skiftet noe rør i 2024 etter vannlekkasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Vannrør av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft. Taktekkningen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak. Vurdering av avvik: Det er

påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Det er til del mye rust på takplater mot gradrenne/vinkel på tak. Det er synlig tetting av takplater med fugeskum mot møne ved gradrenne.

Utvendig > Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Takrenner har punktvis lekkasjer. Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur. Det er synlig lekkasje fra takrenner ved ende mot vindski på baksida av boligen. Til del mye lakkslipp på overflater på takrenner. Det er, antatt, lekkasje rundt pipe mot øst. Synlig drypp innvendig ved pipe i 2.etg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldtloft. Undertak av finerplater. Plater på kaldtloft er sorte av svertesopp. Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning. Vurdering av avvik: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er ikke lufting i konstruksjonen, skråhimlinger eller av kaldtloft. Undertak av finerplater er helt dekket av svertesopp.

Utvendig > Utvendige trapper

Overbygget trapp ved inngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til terrasse i

treverk. Manglende rekkverk på trapp. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er stedvis råteskader i rekkverk på trapp ved hovedinngang. Trapp til terrasse mangler rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra byggeår. Det er synlige og merkbare skjevheter i etasjeskillere. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det ble målt 32mm planavvik gjennom hele soverom i 2.etg.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe mot vest med sotluke i stue/kjøkken, tilkoblet vedovn og åpen peis på kjøkken/stue. Teglsteinspipe mot øst med sotluke i kjeller, tilkoblet vedovn i stue. Type betegnelse pipe iht. tidligere tilstandsrapport. NRBR. Iht. NRBR er siste feiling utført 29.1.2021. Teglsteinspipe, antatt fra byggeår. Ukjent alder på elementpipe, men antatt fra tilbygging av bolig i ca. 1992. Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Pipevange på mursteinspipe er tildekket på en side i 2.etg. Og bygget inn på 2 sider i 1.etg. Ildsteder var ikke montert ferdig ved befaring. Det tas spesifikt forbehold om at ildsteder og brannfaste plater på gulv blir montert iht. gjeldende krav. Det er synlige sprekker i fuger på pipe over tak.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992. Vaskerom med flis på gulv, malt tapet på vegger. Oppvarming med

varmekabel. Enkel innredning med ett benkeskap med foliert skrog og slett front. Laminat benkeplate med nedfelt enkel utslagsvask. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Gulv er lagt med flis på flis. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluk. Flis gulv fremstår som ufagmessig utført. En sprukket flise ved sluk og manglende flis mot terskel. Gulv er flatt i rommet. Manglene avtrekk og tilluft til rommet. Vaskerom må totalrenoveres. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom med flis på flis på gulv. Det er ikke synlig membran/mansjett i gulv/sluk.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992. Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med varmekabel. Badekar, dusjkabinett, gulvstående toalett og stor innredning med profilerte fronter og dobbel hel servant. Gulv med begrenset fall, bare 8mm fall fra dør til sluk. Flere steder med sprekker i gulvfliser og løse fliser på vegg bak dusjkabinett. Innredning med riss i servant og svelleskader i nedre kant av dører. Det er ikke klemt mansjett/membran i sluk. Klemring i sluk mangler. Bad må totalrenoveres. Årstall: 1992 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning består av: Heltre skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk og

overskap. Kjøkken med bruksslitasje. Benkeplate med fuktskader og løs lakk. Sprekk i flis på benk ved peis. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fuktskader i benkeplate ved oppvaskkum, samt løs lakk og skader flere steder. Fronter med mye hakk og riper. Sokler er ikke korrekt montert.

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

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vegg ved trapp.

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

rehabiliteret menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1993 Ved tilbygg av boligen.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, 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, jampfør 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 sikringskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Med hensyn til alder på anlegget, manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer bør det gjennomføres ekstra kontroll av anlegget. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelse av anlegget.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller rådgivning.

Det er kun montert en røykvarsler i 2.etasje. Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Forstøtningsmurer av betongstein rundt garasje (50m²) ned mot gårds plass foran stor garasje. Manglende rekkverk/fallsikring på støttemur. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Andre innvendige forhold:

Det ble funnet muse ekskrementer på kaldtloft, i loftluke og i sikringskap.

Garasje med innredede rom:

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende tre-kledning. Vurdering av avvik: Det er stedvise

sprekkdannelse i forblending/utvendig puss. Det er stedvis løs puss og avskalling av maling på murvegger 1.etg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke ventilert i gavler for lufting av kaltloft.

Utvendig > Tak-vinduer

Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Innvendige utførelser/karmer med svelle/fuktskader

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke brukt beslag over og under vinduer. Det er heller ikke montert vannbrett over vinduer.

Utvendig > Dører/port 1.etg

Bygningen har stål hovedytterdør til garasje. En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor. Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Ståldør med stor glippe mellom dørblad og karm.

Utvendig > Dører

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør. Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på

produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Manglende beslag under og manglende vannbrett og beslag over dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er kun 90cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100 cm. Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Parkett. Vegger: MDF smartplater og slette malte plater. Himlinger: Slette malte plater. Himlinger/tak med mye riss og sprekker i overflater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er mye riss/sprekker i tak i 2.etg.

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. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige dører 1.etg.:

Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er en god del rust i nedre kant av ståldør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er slett malt. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Til del mye riss/sprekker i tak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran/mansjett i sluk. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Dårlig mansjett tetting rundt rør i servantskap.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Servantskap/innredning med slette fronter og heldekkende servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er avvik: Servantskap har flyttet seg på innfesting i vegg. Sprekk i silikonfuge mot vegg på servant.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Leilighet har kun naturlig ventilasjon. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ved etablering av leilighet var det krav om balansert ventilasjon. Det er ikke montert ventiler i alle rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg/garasje. Det er ikke sikker avrenning fra bereder. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder står "nede" i gulvet (isopor) og har ikke sikker avrenning eller annen løsning for sikker avrenning. Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv i rommet er flatt. Ukjent årsak til dette. Det er ca. 5cm oppkant mot terskel med flis.

Forhold omhar TG 3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Nedløp og beslag
Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier. Manglende snøfangere på taket.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Utvendige trapper
Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Årstall: 2018
Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er kun 80cm høyt. Krav på repos/terrasse var 100cm ved oppføring. Rekkverk i trapp er også for lavt iht. dagens krav. Rekkverk på trapp er noe løst/dårlig festet.

Innvendig > Overflater 1.etg./garasje
Rom/overflatebehandling 1.etg./garasje: Gulv: Betong, flis og laminat. Vegger: Malte plater og malte stålplater. Himlinger: Malte gipsplater og T-profil himling. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulv i kontor er lagt på hard isopor. Gulv er løst med flere sprekker i gulvet. Isopor skal ikke brukes innvendig i boligrom, uten at det er tildekket med brannfast overflate. Himling/tak er ikke fuget tett og har kun ett lag med gips.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom/bad 1.etg./garasje.: Rom med flis på gulv, malt strie på vegg. Gulvstående servantskap med hel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Rommet er ikke egnet som våtrom da det ikke er sluk i

rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i benkeskap på kjøkken. Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg. Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekran er plassert i garasje 1.etg. Det er ukjent hvor lekkasjevann er ført.

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

Skjult el-anlegg i leilighet 2.etg. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje. Sikringsskap i kontor i 1.etg. Automatsikringer

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. 2010 Byggeår.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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? Ja

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? Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Med hensyn til manglende kursfortegnelse, løse ledning og ukjent tilstand/utførelse på el-anlegg må det utføres tiltak på elanlegg. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for kontroll av el-anlegg.

Generell kommentar

Det må gjennomføre utvidet El-kontroll. Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske 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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kun en røykvarsler i 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i bygning. Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei

3. Er det skader på røykvarslere? Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

Frittstående dobbel garasje - TG ikke gitt: Innvendig er garasje kledd med gipsplater på vegger og tak. Det er sotskader innvendig i hele garasje etter branntilløp ved garasjeport. Ukjent årsak til branntilløp. Deler av tak over garasjeport er fjernet etter dette. Ett hjørne av garasje er avdelt med egen bod. Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen. Det må påregnes utbedring av brannskade, innvendig og utvendig og generelt vedlikehold av garasje.

Bod - TG ikke gitt: Det er ikke montert takrenner eller nedløp på bod. Panel med værslitasje. Det bør påregnes noe

vedlikehold av bod.

Lekestue/bod - TG ikke gitt: Bygning med synlige skjevheter. Det må påregnes noe vedlikehold av lekestue/bod.

Innbo og løsøre

Bolig:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler/lufteluke ved siden av vinduer. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter var ny i 2007 og er plassert i kjelleren. Her er også stoppekran lokalisert. Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vegg ved trapp. Det er manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer ikke fremvist. Det er kun montert en røykvarsler i 2. etasje. Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

Garasje med loft:

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg/garasje. Det er ikke sikker avrenning fra bereder. Loftsetasje har kun naturlig ventilasjon. Skjult el-anlegg i loftsetasje. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje. Sikringsskap i innredet rom i garasjedel. Automatsikringer. Kun en røykvarsler i loftsetasje. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i bygning. Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i dobbelgarasje med to motoriserte porter og inngangsdør i aluminium. Det er også muligheter for å parkere i den andre garasjen som har en leddport i stål med glassfelt og motor. Ellers er det rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og byggene er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger et aktsomhetsområde for radon med middels til lav aktsomhet.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forhold til det elektriske anlegget i Rakkestadveien 50, 1960 Løken.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann og Feiervesen: Sist feiing: 29.01.2021. Ingen dato oppgitt for siste tilsyn.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten 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. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig

ikke har fagkompetanse på dette området.

Følgende er oppgitt fra kommunen i rapport for områdeanalyse: Aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: ingen.

Energi

Oppvarming

Eneboligen vedovn i stuen og åpen peis på kjøkken/stue. Pipevange på mursteinspipe er tildekket på en side i 2. etasje og bygget inn på to sider i 1. etasje. Det er synlige sprekker i fuger på pipe over tak. Ildsteder var ikke montert ferdig ved befaring av bygningssakkyndig og det er i tilstandsrapporten tatt spesifikt forbehold om at ildsteder og brannfaste plater på gulv blir montert iht. gjeldende krav. Det er installert luft-luft varmepumpe. Varmepumpen er av ukjent alder og servicehistorikk. Det er varmekabler på vaskerommet, på toalettrommet i 1. etasje og på badet i 2. etasje.

Garasje med loft: Det er varmekabler i bad/vaskerom i 2. etasje.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 856 pr 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 pipeløp, abonnementsgebyr vann, forbruksgebyr vann, kontrollgebyr spredt avløp, tømning av minirensanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det må påregnes service og kontroll av minirensanlegg. Det må også inngås serviceavtale for minirensanlegget.

Eiendomsskatt

Kr 4 044 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 007 932 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 830 140 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 samt drift og vedlikehold av privat vei og privat avløpsordning. Det må påregnes service og eventuelle utbedringer av varmepumpen.

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 56, bruksnummer 7 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:

3226/56/7:
22.06.1935 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:56 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 757237 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:56 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 112389 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:56 Bnr:7

26.06.1935 - Dokumentnr: 900201 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:56 Bnr:2 Bestemmelse om vannrett

Følgende er hentet fra skylddelingsforretningen: Rett til å ta vann fra ihle samt rett til adkomst vei langs tomtens østgrense.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til garasje og oppføring av frittliggende bod datert 12.09.2019. Det henvises til tidligere opplysninger i salgsoppgaven vedrørende avvik byggetegninger og dagens bruk for garasjen knyttet til ferdigattesten.

Frittliggende bod ser ikke ut til å være bygget. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrige bygninger på eiendommen.

For de byggene det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan det ikke dokumenteres at plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen er oppfylt. 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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier. Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det foreligger ikke tinglyset erklæringer/avtaler vedrørende veien.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Det er slamavskiller/minirensesanlegg med overløp til grøft. Ukjent alder på vann og avløpsledninger. Det er avløp til minirensesanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg. Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut. Innredede rom i loftsetasje på garasje er ikke godkjent brukt til varig opphold og er ikke en godkjent utleiedel. Rommene er byggemeldt og godkjent brukt som boder.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid

med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (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))

151 240 (Omkostninger totalt)

166 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 166 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 169 140 (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 151 240

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 skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har krysset av for at det skal tegnes boligselgerforsikring i egenerklæringen. Dette er ikke riktig da selger ikke kan tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at 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 10.000,-. Utleggene omfatter panterett med urådighetserklæring, 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
11.12.2024



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 56, bnr. 7

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 21.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 11763-24076

Referansenummer: JG4423

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

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.



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.

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

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



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

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaltloft. Undertak av finerplater. Plater på kaltloft er sorte av svertesopp. Taktekkingen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak. Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Begrenset lufting bak kledning og det er merkbar trekk innvendig i boligen ved gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder. Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdør i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på produkt.

Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil. Overbygget trapp ved inngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk på trapp.

INNVEDIG

Enebolig - Byggeår: 1936

Rom/overflatebehandling:
Gulv: parkett, furugulv, laminat og flis.
Vegger: MDF smartplater, malt panel, malt tapet og flis.
Himlinger: Malt trepanel.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom 1.etg.: TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992. Vaskerom med flis på gulv, malt tapet på vegger. Oppvarming med varmekabel. Enkel innredning med ett benkeskap med foliert skrog og slett front. Laminat benkeplate med nedfelt enkel utslagsvask. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Gulv er lagt med flis på flis. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluk. Flis gulv fremstår som ufagmessig utført. En sprukket flise ved sluk og manglende flis mot terskel. Gulv er flatt i rommet. Manglene avtrekk og tilluft til rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran og tetting i overgang gulv/vegg.

Bad 2.etg.: TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992. Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med varmekabel. Badekar, dusjkabinett, gulvstående toalett og stor innredning med profilerte fronter og dobbel hel servant. Gulv med begrenset fall, bare 8mm fall fra dør til sluk. Flere steder med sprekker i gulvfliser og løse fliser på vegg bak dusjkabinett. Innredning med riss i servant og svelleskader i nedre kant av dører. Det er ikke klemt mansjett/membran i sluk. Klemring i sluk mangler. Bad må totalrenoveres. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak servantskap. Vaskerom må totalrenoveres.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Heltre skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken med bruksslitasje. Benkeplate med fuktskader og løs lakk. Sprekk i flis på benk ved peis. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom 1.etg. parkett på gulv, smartplater på vegger og malt trepanel i tak. Oppvarming med varmekabel i gulv. Lite innbygget servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Noe heltre plater på hver side av skap. Vegghengt toalett. Fuktskade i veggplate over toalettsete.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør plast vannrør. Ukjent alder på vannrør. Det er antatt skiftet noe rør i 2024 etter vannlekkasje. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. plassert i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler/lufteluke ved siden av vinduer. Det er installert luft-luft varmepumpe. Ukjent alder og service historikk.

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringskap plassert i vegg ved trapp. Manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer ikke fremvist.

Det er kun montert en røykvarsler i 2.etasje. Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Det er iht. Ambita områdeanalyse leire i grunnen.

Dreneringen er fra 1936. Det er ikke funnet utvendig fuksikring på grunnmur. Det er synlige saltutslag/fuktmerker i kjeller.

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på tilbyggede deler. Grunnmurer fra byggeårene. ca. 1936 og 1992. Forstøtningsmurer av betongstein rundt garasje (50m²) ned mot gårdsplass foran stor garasje. Manglende rekkverk/fallsikring på støttemur.

Skrånende tomt rundt boligen. På bakside av boligen, nord-østre hjørnet, er det begrenset fall vekk fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Vannrør av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger. Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg. Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt.

Garasje m/hybel - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke inispisert av takstingeniør. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier. Manglende snøfangere på taket.

Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende tre-kledning.

Dører/vinduer 2.erg.: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass i tak. Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør.

Dører/vinduer 1.etg.: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer antatt fra byggeår. 2 vinduer fra 2022. Bygningen har stål hovedytterdør til garasje. En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor.

Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte piler, antatt satt til fast grunn. Søyler i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her. Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte piler, antatt satt til fast grunn. Søyler av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett.
Vegger: MDF smartplater og slette malte plater.
Himlinger: Slette malte plater.

Himlinger/tak med mye riss og sprekker i overflater.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Rom/overflatebehandling 1.etg./garasje:

Gulv: Betong, flis og laminat.
Vegger: Malte plater og malte stålplater
Himlinger: Malte gipsplater og T-profil himling.
Det bør påregnes overflatebehandling i 1.etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Innvendig har leilighet 2.etg. 4-speil malte fyllingsdører.
Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2.etg. Hybel.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på utførelse.

Veggene har fliser. Taket er slett malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig membran/mansjett i sluk.

Servantskap/nnredning med slette fronter og heldekkende servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.
Hulltaking/fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt fuktsøk i vegg ved kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.
Integrert kjølfryseskap, oppvaskmasking.
Integrert stekeovn og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.
Det er fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/bad 1.etg./garasje.:

Rom med flis på gulv, malt strie på vegg.
Gulvstående servantskap med hel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg.

Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her.
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg./garasje.
Det er ikke sikker avrenning fra bereder.

Leilighet har kun naturlig ventilasjon.

Skjult el-anlegg i leilighet 2.etg. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje.
Sikringsskap i kontor i 1.etg. Automatsikringer.

Kun en røykvarsler i 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i bygning.
Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt dekke.

Flatt terreng med noe fall ut fra vegg rundt garasje.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det tas spesifikt forbehold at vann og avløpsrør er fra oppføring av garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 405 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 173 m ² |
| Totalpris | 6 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er også tilbygget mot vest i 2 etasjer. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje m/hybel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etg. i garasje er innredet med isolert rom og toalettrom/bad. 2.etg. er innredet som hybelleilighet. Innredning av 1.- og 2.etg er ikke godkjent.
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasjen i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

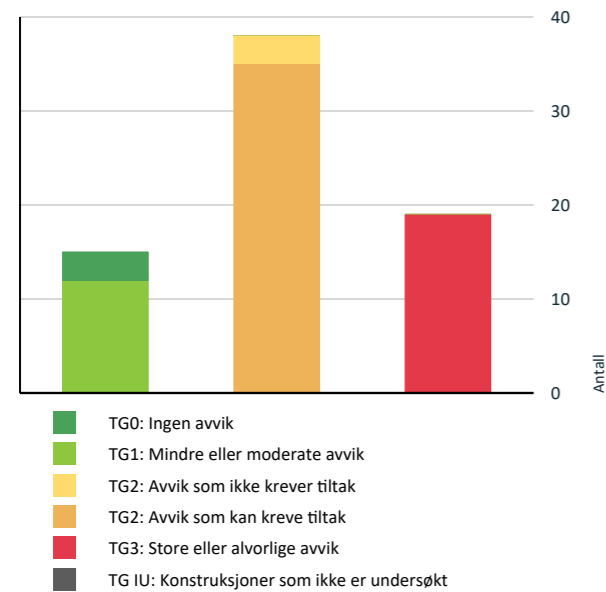
Det foreligger ikke tegninger på bod i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Lekkestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger

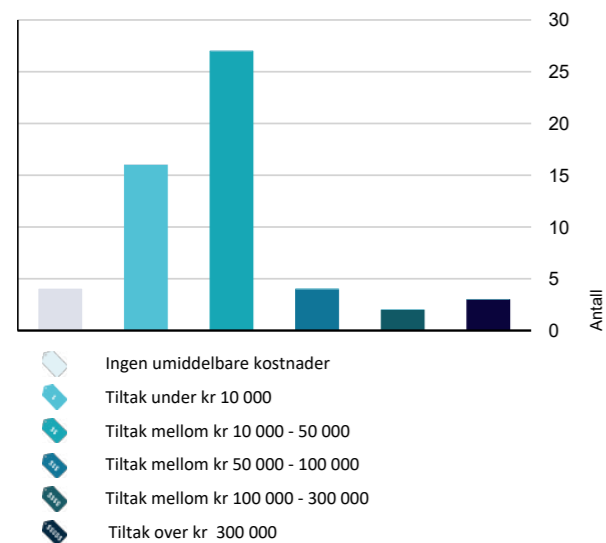
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater 1.etg./garasje [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører/port 1.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører 1.etg.: [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Garasje m/hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

| | |
|----------------------------|--|
| Byggeår 1936 | Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. |
| Anvendelse Bolig | |

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er til del mye rust på takplater mot gradrenne/vinkel på tak. Det er synlig tetting av takplater med fugeskum mot møne ved gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking må utbedres, evt. skiftes for og fjerne rust på plater. Rust vil kunne føre til hull i taktekking over tid. Som kan forårsake fuktskader inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rust på plater. Ufagmessig tetting mot møne.

TG 3 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur. Det er synlig lekkasje fra takrenner ved ende mot vindski på baksida av boligen. Til del mye lakkslipp på overflater på takrenner. Det er, antatt, lekkasje rundt pipe mot øst. Synlig drypp innvendig ved pipe i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det må utføres utbedringer av takrenner. Det kan ikke utelukkes utskiftning av takrenner.

Det er ikke krav om montering av snøfangere på hele taket. Det anbefales dog montering av snøfangere.

Det må gjøres tiltak, bedre tetting rundt pipe mot øst. Dette for å hindre vann i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vann ved pipe.



Synlig drypp/vann ved pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er liten eller ingen lufting bak kledning. Det er glippe mellom utlekting og grunnmur. Dette forårsaker kald trekk inn i boligen. Det er merkbart kald trekk opp bak gulvlister i hele 1.etg.

Konsekvens/tiltak

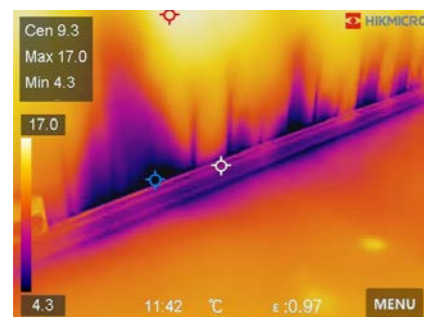
Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

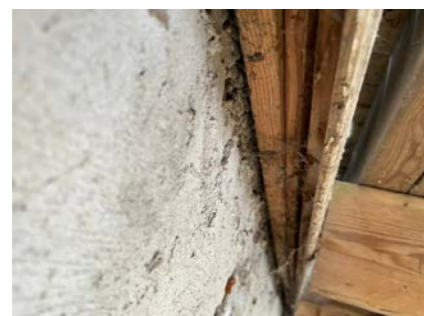
Det bør/må utføres tetting av glippe mellom grunnmur og bindingsverk for å stoppe kald trekk inn i boligen.

Musesperre må etableres. Mus kommer inn i boligen i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kald trekk ved gulv kjøkken 1.etg.



Glippe mellom mur og lekt. Begrenset lufting

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaltloft. Undertak av finerplater.

Plater på kaltloft er sorte av svertesopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er ikke lufting i konstruksjonen, skråhimlinger eller av kaltloft. Undertak av finerplater er helt dekket av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Skade må utbedres. Svertesopp fjernes. Svertesopp kan medføre helseskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Svertesopp i undertak. Manglende lufting.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke brukt beslag på vannbrett utvendig. Listverk står tett mot vannbrett, som har forårsaket råteskader i listverk på flere vinduer. Fleste vinduer med stor værslitasje og flass i maling på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på utvendige vannbrett, for og unngå fuktighet inn i konstruksjon.

Råteskadet treverk rundt vinduer må skiftes ut. Alle vinduer må overflatebehandles for og unngå råteskader i vinduer/rammer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i listverk. Manglende beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdør i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på produkt.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Hovedytterdør tetter ikke tilstrekkelig mellom dørbleder. Terrassedør i vaskerom med treg funksjonalitet. Dør tar i terskel. Vær og bruksslitasje på overflater på dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Hovedytterdør må justeres for og unngå kald trekk inn i boligen. Det bør foretas justering av terrassedør for og oppnå riktig funksjonalitet. Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Dør til kjellerrom var ikke satt inn ved befaring av boligen. Det tas spesifikt forbehold om at denne er satt inn før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjon og fundamenter. Manglende innfesting, bærebjelke på vegg av boligen.

Værslitt overflate på gulv og rekkverk. Rekkverk med dårlig innfesting.

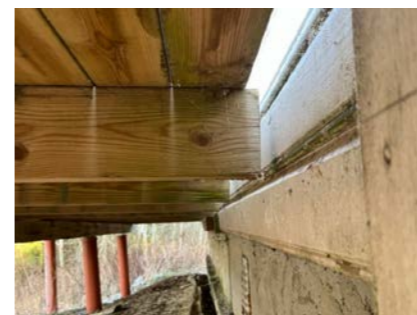
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Det er ikke krav om utbedring av høyde på rekkverk. Skjevheter bør rettes opp og bærende bjelke/innfesting på vegg må monteres for og unngå svikt i terrasse.

Det må påregnes overflatebehandling av hele terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende bjelke/innfesting mot boligen



Synlig skjevhet i terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved inngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er stedvis råteskader i rekkverk på trapp ved hovedinngang. Trapp til terrasse mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Rekkverk må monteres for og unngå fallskader fra trapp/terrasse. Råteskadet treverk må skiftes ut på trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglene rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: parkett, furugulv, laminat og flis.
Vegger: MDF smartplater, malt panel, malt tapet og flis.
Himlinger: Malt trepanel.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stor sprekke mellom vegg og pipe i soverom mot vest 2.etg.
Stor slitasje på gulv og vegger i soverommen 2.etg.
Fleste overflater 1.etg. skiftet ut eller malt i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes overflatebehandling/utskifting av overflater i flere rom.

Hvor store utskiftninger avhenger av krav til tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra byggeår. Det er synlige og merkbare skjevheter i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det ble målt 32mm planavvik gjennom hele soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe mot vest med sotluke i stue/kjøkken, tilkoblet vedovn og åpen peis på kjøkken/stue.
Teglsteinspipe mot øst med sotluke i kjeller, tilkoblet vedovn i stue.
Type betegnelse pipe iht. tidligere tilstandsrapport. NRBR.
Iht. NRBR er siste feiing utført 29.1.2021
Teglsteinspipe, antatt fra byggeår. Ukjent alder på elementpipe, men antatt fra tilbygging av bolig i ca. 1992.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipevange på mursteinspipe er tildekket på en side i 2.etg. Og bygget inn på 2 sider i 1.etg.
Ildsteder var ikke montert ferdig ved befaring. Det tas spesifikt forbehold om at ildsteder og brannfaste plater på gulv blir montert iht. gjeldende krav.

Det er synlige sprekker i fuger på pipe over tak.

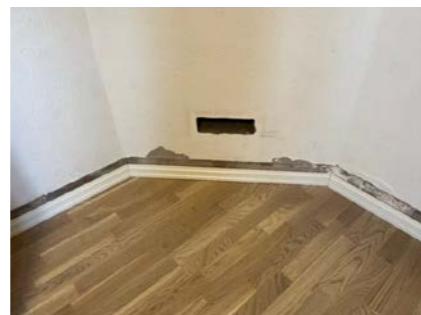
Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Pipevanger må gjøres synlig iht. krav. Feieluke i 1.etg. må gjøres tilgjengelig.

Pipe over tak må kontrolleres og eventuelt fuges/mures opp på nytt. Fare for fallende stein fra pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe tildekket i 1.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av bygning. Støpt dekke over krypkjeller i tilbygg mot syd. Det er ikke inspeksjonsmuligheter til krypkjeller, med unntak av inn under bad/vaskerom. Denne krypkjeller kun inspisert fra luke/hull i vegg. Begrenset, dårlig ventilering av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt 180gr åpen tretrapp. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innendører 1.etg. er av 4-speil hvite formpressede dører. Dører med liten til normal bruksslitasje.

2.etg. har 4- speil hvite formpressede dører og noen 3- speil malte heltre dører. Flere dører i 2.etg. med skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bod 2.etg. med ødelagte hengsler. Flere dører 2.etg. med skader i karmen og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til bod må det skiftes hengsler på. Øvrige dører bør det påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble funnet muse ekskrementer på kaldtloft, loftluke og i sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muse ekskrementer på kaldtloft og i sikringsskap 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og settes ut musegift/feller for om mulig stoppe mus fra og komme inn i boligen. Mus kan forårsake skader på skjulte konstruksjoner i vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Vaskerom med flis på gulv, malt tapet på vegger. Oppvarming med varmekabel.

Enkel innredning med ett benkeskap med foliert skrog og slett front. Laminat benkeplate med nedfelt enkel utslagsvask. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Gulv er lagt med flis på flis. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluk. Flis gulv fremstår som ufagmessig utført. En sprukket flise ved sluk og manglende flis mot terskel. Gulv er flatt i rommet.

Manglene avtrekk og tilluft til rommet.

Vaskerom må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom med flis på flis på gulv.

Det er ikke synlig membran/mansjett i gulv/sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende membran i gulv/sluk.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran og tetting i overgang gulv/vegg.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom/vaskerom må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med varmekabel.

Badekar, dusjkabinett, gulvstående toalett og stor innredning med profilerte fronter og dobbel hel servant.

Gulv med begrenset fall, bare 8mm fall fra dør til sluk.

Flere steder med sprekker i gulvfliser og løse fliser på vegg bak dusjkabinett.

Innredning med riss i servant og svelleskader i nedre kant av dører.

Det er ikke klemt mansjett/membran i sluk. Klemring i sluk mangler.

Bad må totalrenoveres.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad 2.etg.



Ikke klemt mansjett i sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak servantskap.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken med bruksslitasje. Benkeplate med fuktskader og løs lakk. Sprekk i flis på benk ved peis

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i benkeplate ved oppvaskkum, samt løs lakk og skader flere steder. Fronter med mye hakk og riper. Sokler er ikke korrekt montert.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate må repareres, evt. skiftes ut. Det er i dag utvikling av svertesopp på benkeplate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade i benkeplate

Tilstandsrapport



Slitasje på fronter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator med begrenset kapasitet. Mye skitt i filter på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må rengjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg. parkett på gulv, smartplater på vegger og malt trepanel i tak. Oppvarming med varmekabel i gulv. Lite innbygget servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Noe heltre plater på hver side av skap. Vegghengt toalett. Fuktskade i veggplate over toalettsete.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er svelleskade i veggplater over toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør foretas utbedring av skade i vegg plate.

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig for lekkasjer fra innbygget del av toalett.

Det bør monteres tilstrekkelig avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør plast vannrør. Ukjent alder på vannrør.

Det er antatt skiftet noe rør i 2024 etter vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler/lufteluke ved siden av vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe. Ukjent alder og service historikk.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. plassert i kjellerrom.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vegg ved trapp.

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.
1993 Ved tilbygg av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med hensyn til alder på anlegget, manglende kursfortegnelse og samsvarerklæringer bør det gjennomføres ekstra kontroll av anlegget. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelse av anlegget.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende kursfortegnelse

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Det er kun montert en røykvarsler i 2.etasje.

Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er iht. Ambita områdeanalyse leire i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1936. Det er ikke funnet utvendig fuktsikring på grunnmur.
Det er synlige saltutslag/fuktmerker i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på tilbyggede deler. Grunnmur fra byggeårene. ca. 1936 og 1992.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere vertikale sprekker synlig i kjeller.

Ved måling av planavvik i soverom 2.etg. mot vest er det skjevheter som kan være setningsskader i grunnmur. Det er også synlig "knekk" på utlegg og innvendig tak over kjøkken, som kan tilsa at det er setningsskader i tilbygget del mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser av dette.

Konstruksjon må overvåkes over tid. Ved utvikling av sprekker over tid må det foretas tiltak.

Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkert hvilke tiltak som kan komme.

Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongstein rundt garasje (50m²) ned mot gårdsplass foran stor garasje. Manglende rekkverk/fallsikring på støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk el.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt rundt boligen. På baksida av boligen, nord-østre hjørnet, er det begrenset fall vekk fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjustering på hjørnet av boligen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Vannrør av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg.

Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget.

Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Eller avtale om service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas nærmere undersøkelser av anlegg og avtale om service må inngås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

GARASJE M/HYBEL



Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og tidligere takst.

Anvendelse

Garasje og kontor 1.etg. Hybel i 2.etg.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------|---|
| 2018 | Ombygging | Bygget balkong og utvendig trapp. Satt inn takvinduer og innredet 2.etg. til hybel. |
|------|-----------|---|

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier. Manglende snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres. Det er fare for takras i områder hvor man beveger seg ut og inn av garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke brukt beslag over og under vinduer. Det er heller ikke montert vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag for å unngå fuktighet inn i konstruksjon rundt vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende tre-kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis sprekke-dannelser i forblending/utvendig puss.

Det er stedvis løs puss og avskalling av maling på murvegger 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke innsisert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av loft og luftløsning av kaltloft. Loft med dårlig ventilering kan medføre kondens/fuktskader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Tak-vinduer

Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgspoppaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige utforinger/karmer med svelle/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av innvendige overflater på takvinduer.



Manglende vannbrett/beslag over vinduer.

TG 2 Dører/port 1.etg.

Bygningen har stål hovedytterdør til garasje. En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ståldør med stor glippe mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag under og manglende vannbrett og beslag over dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er kun 90cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100cm.
- Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er kun 80cm høyt. Krav på repos/terrasse var 100cm ved oppføring. Rekkverk i trapp er også for lavt iht. dagens krav. Rekkverk på trapp er noe løst/dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

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

Høyde og åpninger i rekkverk må endres iht. krav. Det er økt risiko for fall fra trapp/terrasse i dag.

Rekkverk på trappen må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lavt rekkverk, store åpninger.

INNVEDIG

TG 3 Overflater 1.etg./garasje

Rom/overflatebehandling 1.etg./garasje:
Gulv: Betong, flis og laminat.
Vegger: Malte plater og malte stålplater
Himlinger: Malte gipsplater og T-profil himling.

Vurdering av avvik:

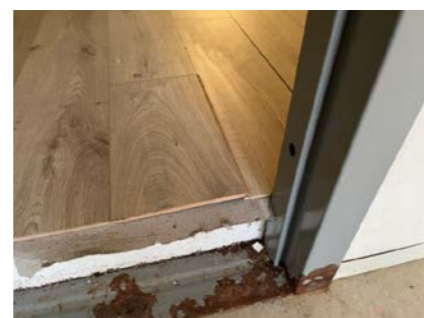
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Laminatgulv i kontor er lagt på hard isopor. Gulv er løst med flere sprekker i gulvet. Isopor skal ikke brukes innvendig i boligrom, uten at det er tildekket med brannfast overflate. Himling/tak er ikke fuget tett og har kun ett lag med gips.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv og isopor må fjernes. Tak må gjøres brannrett om leilighet/utleiedel blir godkjent. Dette med hensyn til brannfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isopor synlig. Løst gulv med sprekker.

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett.
Vegger: MDF smartplater og slette malte plater.
Himlinger: Slette malte plater.

Himlinger/tak med mye riss og sprekker i overflater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik.
- Det er mye riss/sprekker i tak i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuell godkjenning av utleieleilighet i 2.etg. på garasje er det krav om radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører 1.etg.:

Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en god del rust i nedre kant av ståldør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring/overflatebehandling av ståldør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leilighet 2.etg. 4-speil malte fyllingsdører.

Årstall: 2018

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Til del mye riss/sprekker i tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulv i rommet er flatt. Ukjent årsak til dette. Det er ca. 5cm oppkant mot terskel med flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er avvik iht. krav til fallforhold på våtrom. Rommet fungerer med dette avviket.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran/mansjett i sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Dårlig mansjett tetting rundt rør i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig mansjett i sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap/innredning med slette fronter og heldekkende servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
 - Det er avvik:
- Servantskap har flyttet seg på innfesting i vegg. Sprekk i silikonfuge mot vegg på servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Servantskap må festes tilstrekkelig. Risiko for at skap kan falle ned ved videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt fuktsøk i vegg ved kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integriert kjølfryseskap, oppvaskmasking. Integriert stekeovn og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bad 1.etg./garasje.:

Rom med flis på gulv, malt strie på vegg.
Gulvstående servantskap med hel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke egnet som våtrom da det ikke er sluk i rommet.

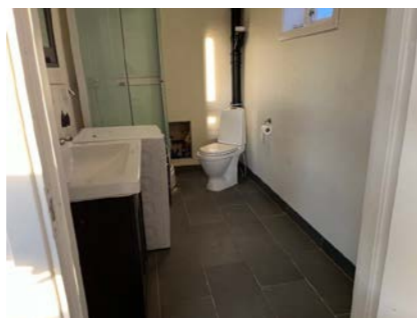
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Ved bruk som bad må det etableres sluk i rommet.

Ved videre bruk som toalettrom fungerer rommet som det er i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



"bad"/toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg.

Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er plassert i garasje 1.etg.
Det er ukjent hvor lekkasjevann er ført.

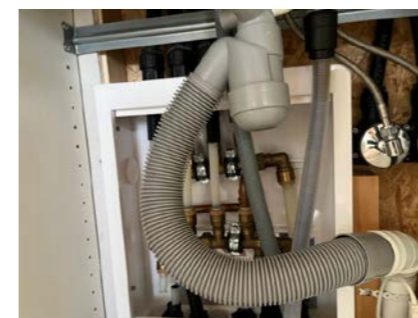
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.

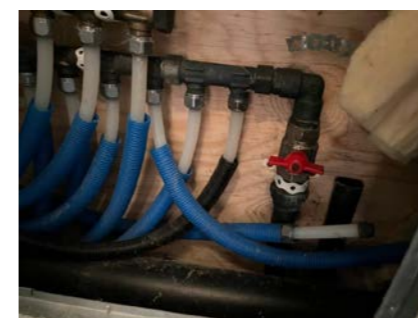
Det bør/må monteres stoppekran i leilighet. Lekkasjevann må ledes til rom med sikker avrenning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende stoppekran i leilighet



Usikker avrenning fra samlestocker til vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Leilighet har kun naturlig ventilasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Ved etablering av leilighet var det krav om balansert ventilasjon.
Det er ikke montert ventiler i alle rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg./garasje.
Det er ikke sikker avrenning fra bereder.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder står "nede" i gulvet (isopor) og har ikke sikker avrenning eller annen løsning for sikker avrenning.
Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bereder står "nede" i gulv

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Skjult el-anlegg i leilighet 2.etg. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje.
Sikringsskap i kontor i 1.etg. Automatsikringer.

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.
2010 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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?

Ja

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?

Nei

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

Ja Med hensyn til manglende kursfortegnelse, løse ledning og ukjent tilstand/utførelse på el-anlegg må det utføres tiltak på el-anlegg.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for kontroll av el-anlegg.

Generell kommentar

Det må gjennomføres utvidet El-kontroll.

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger.

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kun en røykvarsler i 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i bygning.
Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt dekke.

TG 0 Terrenforhold

Flatt terreng med noe fall ut fra vegger rundt garasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikt forbehold at vannledninger er fra oppføring av garasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er røykskader på kledning over og rundt porter.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Dører/vinduer.:

2 leddporter i tre, en port med motor. Værslitte porter. En port med brannskade innvendig og råteskader utvendig.

Sidedør i aluminium med glassfelt.

Alle vinduer i aluminiumsrammer med isolerglassruter.

Dører/porter og vinduer antas og være fra byggeår.

Innvendig er garasje kledd med gipsplater på vegger og tak. Det er sotskader innvendig i hele garasje etter branntilløp ved garasjeport.

Ukjent årsak til branntilløp.

Deler av tak over garasjeport er fjernet etter dette.

Ett hjørne av garasje er avdelt med egen bod.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Det må påregnes utbedring av brannskade, innvendig og utvendig og generelt vedlikehold av garasje.

Bod



Anvendelse

Bod/lagring

Byggeår

1991

Kommentar

Iht. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med støpt dekke på grunn. Det bemerkes dårlig isolering utvendig rundt støpt plate og noe undergraving av plate.

Vegger med uisolert trebindingsverk, på murt petring av lettklinkerblokker. Utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Uisolert. Yttertak er tekket med sorte stål takplater.

1 enkel gangdør i panel.

1 vindu med enkelt glass i aluminium ramme.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp på bod. Panel med værslitasje.

Det bør påregnes noe vedlikehold av bod.

Lekestue/bod



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Iht. tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående lekestue/bod.

Bygningen er fundamentert direkte på mark med treverk.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, innvendig med belegg på gulv.

Vegger oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør grunnet manglende tilgang. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

1 gangdør i 3 speils heltre med sponplate i "speiler". Skade/hull i dør. Dør går tregt grunnet skjevheter i fundamenter, hele bygget.

Vinduer i alu. med enkelt glass. Ukjent alder.

Bygning med synlige skjevheter. Det må påregnes noe vedlikehold av lekestue/bod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, Bad, 4 Soverom, Gang, Kott, 2 Bod

Andre bygg: Garasje m/hybel, Garasje, Bod, Lekestue/bod

Bruksareal andre bygg: 232 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 550 000

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

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rakkestadveien 50 ,1960 LØKEN 168 m ² 1936 4 sov | 25-09-2022 | 5 490 000 | 5 800 000 | | 5 800 000 | 34 524 |
| 2 Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER 120 m ² 1936 3 sov | 23-06-2024 | 3 990 000 | 4 000 000 | | 4 000 000 | 33 333 |
| 3 Grøthaugveien 18 ,1963 FOSSER 253 m ² 2009 4 sov | 21-03-2023 | 5 990 000 | 5 815 000 | | 5 815 000 | 22 984 |

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt. (ca. antatt av takstingeniør) | Kr. | 17 000 |
| Vedlikeholdskostnader | Kr. | 35 000 |
| Forsikring (ca. antatt av takstingeniør) | Kr. | 10 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 62 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 600 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 650 000 |

Garasje m/hybel

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 340 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje m/hybel | Kr. | 2 510 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 500 000 |

Bod

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 180 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 50 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 130 000 |

Lekestue/bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 30 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 10 000 |
| Sum teknisk verdi - Lekestue/bod | Kr. | 20 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 810 000

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 750 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 750 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 550 000 |
|--|------------|------------------|

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

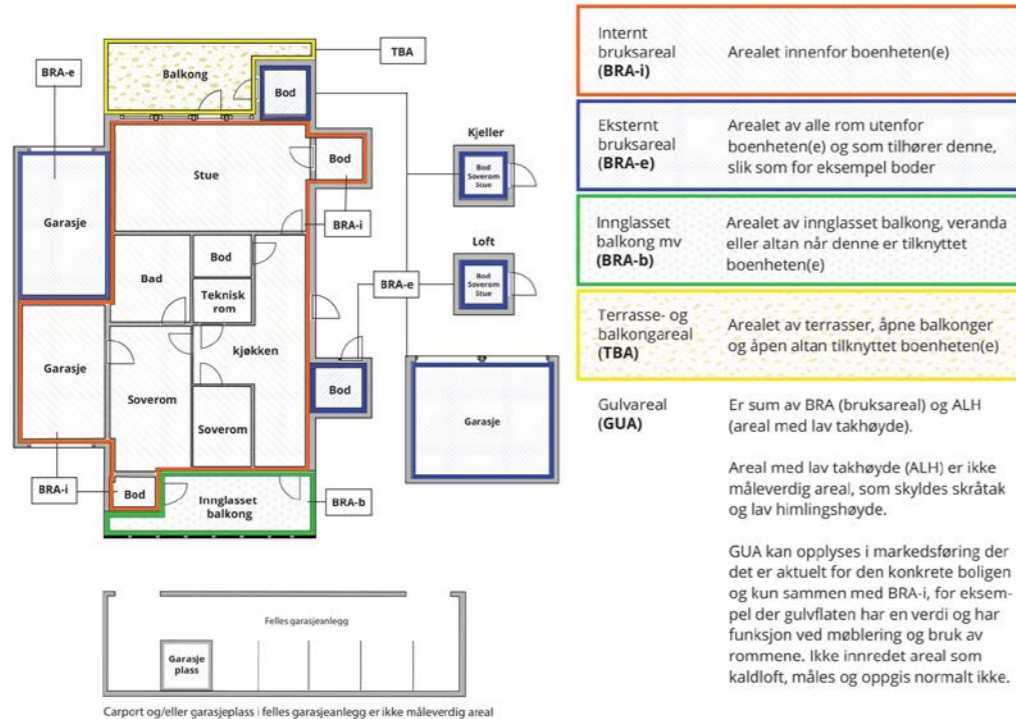
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 | 90 | | | 90 | 54 | | 90 |
| 2. Etasje | 83 | | | 83 | | 7 | 90 |
| Kjeller | | | | | | 22 | 22 |
| SUM | 173 | | | | 54 | 29 | 202 |
| SUM BRA | 173 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue | | |
| 2. Etasje | Trapperom, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Takhøyde i kjellerrom er kun ca. 177cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er også tilbygget mot vest i 2 etasjer. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av 1.etg. er renovert etter vannlekkasje vinter 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i 2.etg. har for liten bredde til og være godkjent som rømningsvei/vindu. Det er også iht. dagens krav for liten dagslysflate i soverommene i 2. etg.

Garasje m/hybel

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 | | 87 | | 87 | |
| 2.Etasje | | 70 | | 70 | 25 |
| SUM | | 157 | | | 25 |
| SUM BRA | 157 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|---|----------------------------|
| 1.Etasje | | Garasje , Toalettrom , Kontor | |
| 2.Etasje | | Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etg. i garasje er innredet med isolert rom og toalettrom/bad. 2.etg. er innredet som hybelleilighet. innredning av 1.- og 2.etg er ikke godkjent.
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjeskille er ikke utført som godkjent brannskille iht. dagens krav.

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: Det er manglende rømningsvei/brannstige fra 2.etg.

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 | | 49 | | 49 | |
| SUM | | 49 | | | |
| SUM BRA | 49 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasjen i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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 | | 22 | | 22 | |
| SUM | | 22 | | | |
| SUM BRA | 22 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bod i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Lekestue/bod

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 | | 4 | | 4 | |
| SUM | | 4 | | | |
| SUM BRA | 4 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

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 | 166 | 7 |
| Garasje m/hybel | 0 | 157 |
| Garasje | 0 | 49 |
| Bod | 0 | 22 |
| Lekestue/bod | 0 | 4 |

Kommentar

Enebolig Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde (kun ca. 177cm.) Gulvareal i kjeller er ca. 22m²

Garasje m/hybel

Garasje

Bod

Lekestue/bod Bemerkes at takhøyde i lekestue er ca. 190cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------------------|---------------|
| 21.11.2024 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|--|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 56 | 7 | | 0 | 2746.6 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

Adresse

Rakkestadveien 50

Hjemmelshaver

Terra Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser ca. 1,6km nord for Løken sentrum. Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

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

Det er ca. 13 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken. Det er Ca. 35 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2 746,6 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt. Parkering på stor singlet gårdsplass eller i garasjer. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 5 800 000 | 2022 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Da eier/firma ikke har bebodd boligen foreligger det ingen egenerklæring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.11.2024 | Matrikkelinformasjon | Gjennomgått | 2 | Nei |
| 3D planskisser | 19.11.2024 | Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 26.11.2024 | Datert 11.07.2022 | Gjennomgått | 43 | Nei |
| Tegninger | 26.11.2024 | Av bolig og garasje/leilighet | Gjennomgått | 11 | Nei |
| Ferdigattest på fasadeforandring garasje/leilighet. | 26.11.2024 | Datert 12.09.2019 | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/JG4423>

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. | |
| 1107240243 | |
| Selger 1 navn | |
| Alf Richard Bekkeli Flåt | |
| Gateadresse | |
| Rakkestadveien 50 | |
| 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 | |
| 2022 | |
| Hvor lenge har du eid boligen? Antall år | |
| 2 | |
| Antall måneder | |
| 3 | |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse Vært vannskade

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Vannskade

Arbeid utført av Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Jeg vet ikke hva som er gjort nøyaktig da jeg ikke har fått liste over hva som er utført av if/recover,

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Har vært en vannskade for 1 år siden

Arbeid utført av Recover

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 Mus

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

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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 Nei

Document reference: 1107240243

Document reference: 1107240243

- 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

Tilleggs kommentar

Huset har stått tomt i 1 år fordi det var en vannskade 1 januar 2023, if/recover har fikset vannskade og byttet gulv/vegger. Det er opplyst fra if at dem har hatt kost på vannskade på rundt 1,5 millioner

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1107240243

Document reference: 1107240243

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Richard Flåt | 3e13fbd49709f42da02eaec 3283fea34d3f495be | 12.12.2024 07:16:26 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1107240243

- 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>

Aurskog-Høland kommune
Forvaltning*den romslige kommunen*CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Skiveien 18
1816 SKIPTVET

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 12.09.2019 Deres dato: Vår ref: 18/02742-6 Deres ref:

56/7 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 11.10.2018.

Gjelder: Tilbygg til garasje og oppføring av frittliggende bod
Gnr/bnr: 56/7
Byggested: Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Ansvarlig søker: Center Takst og Prosjekt AS
Tiltakshaver: Terje Hellesjø

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 30.08.2019. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Trond Syversen
fung. leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

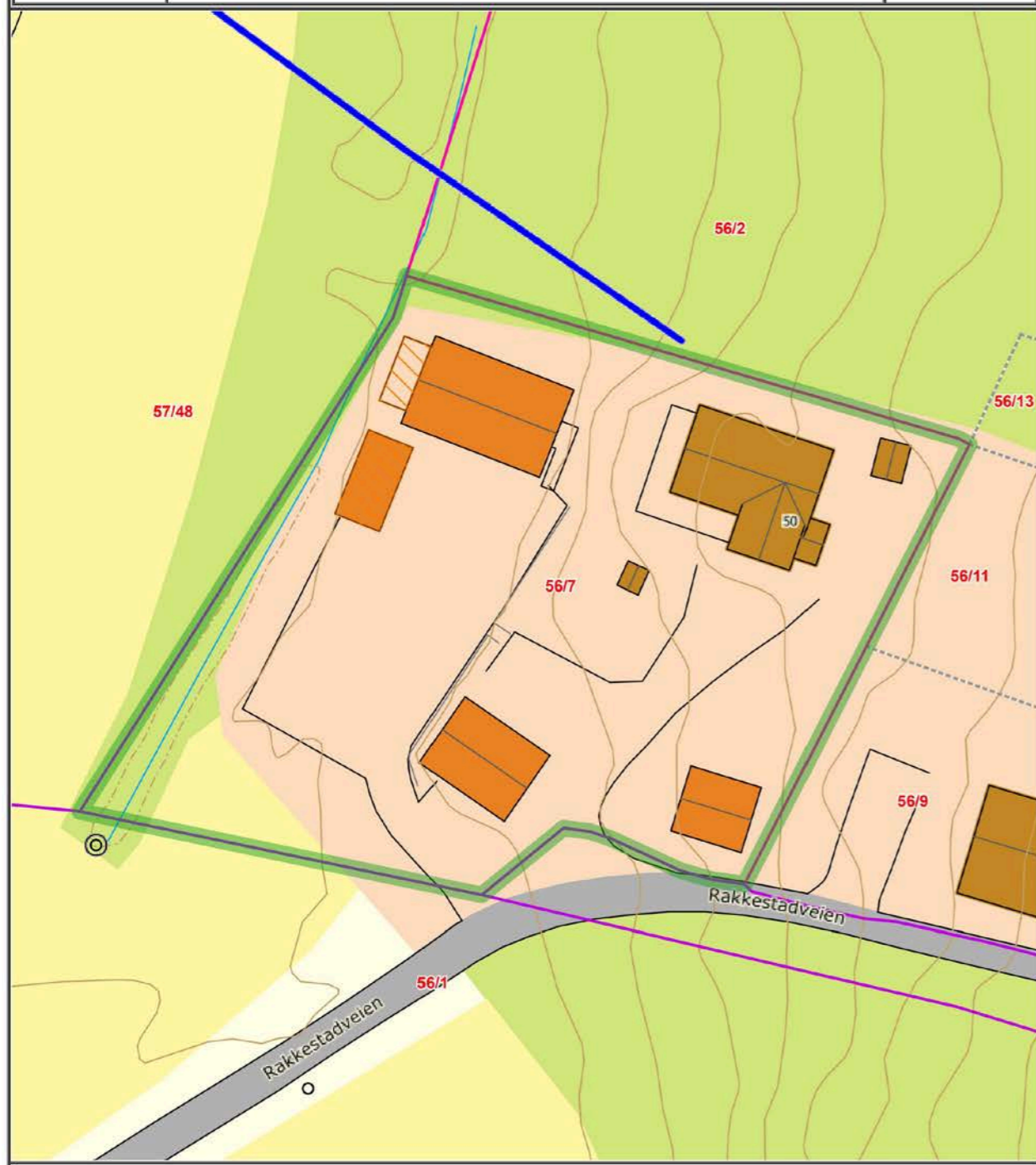
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak



Liste over kopimottakere:
Terje Hellesjø, Kvartsvegen 5 B, 2008 FJERDINGBY

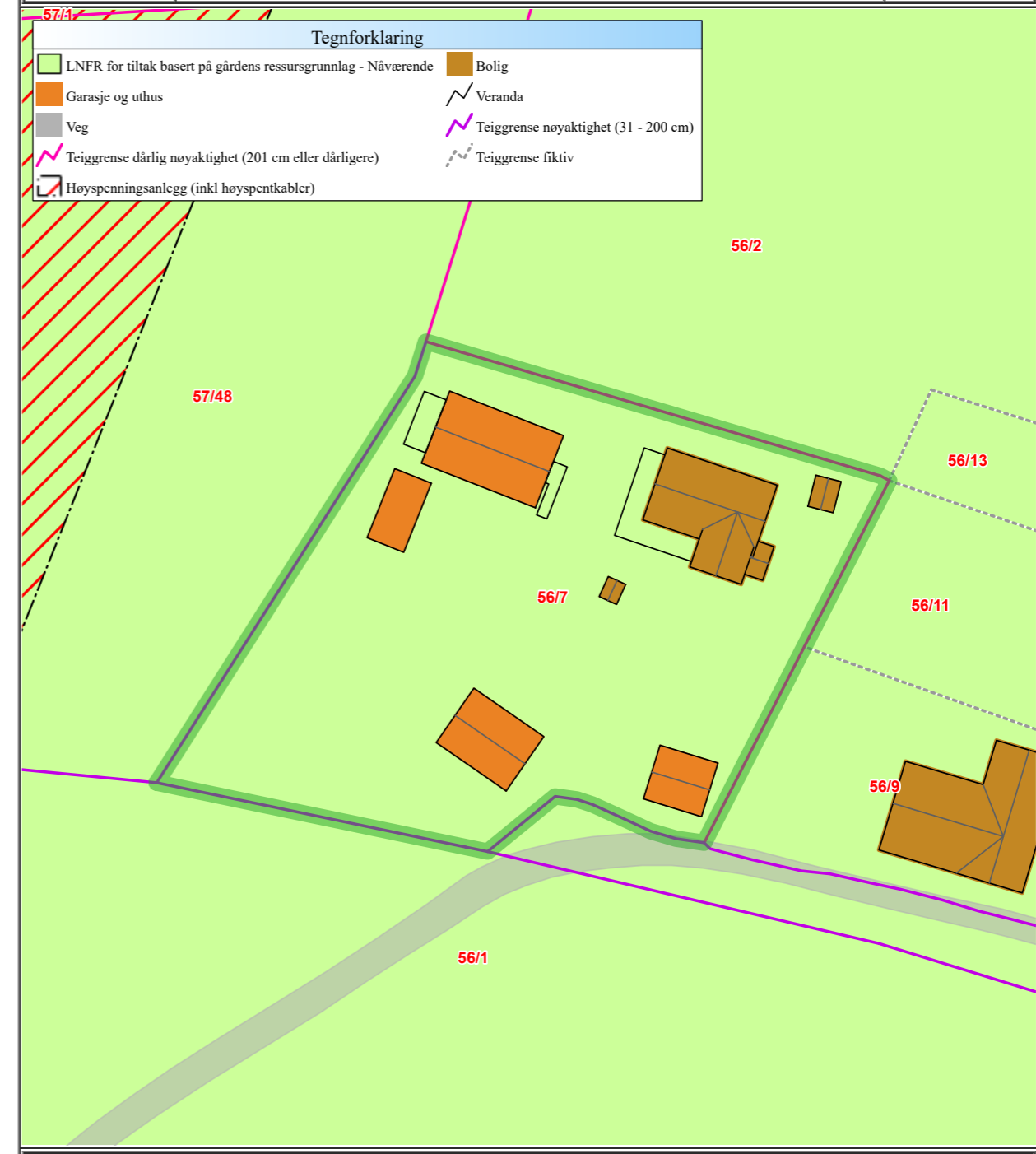
| | | | | | |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen | E-post postmottak@ahk.no | Telefon 63 85 25 00 | Telefaks 63 85 25 12 | Internett www.ahk.no | Foretaksregisteret 948 164 256 |
|--|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|

| | | | | | | |
|---|--|--|--------|--------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 56 | Bnr: 7 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | Adresse: Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN | | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | TERRA INVEST AS, Barstøveien 11, 4636 KRISTIANSAND S | | | | |
| AURSKOG-HØLAND KOMMUNE | Dato: 25/11-2024 Sign: | | | | Målestokk 1:500 | |



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

| | | | | | | |
|---|--|---------|--------|--------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 56 | Bnr: 7 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | Adresse: Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN | | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | | | |
| AURSKOG-HØLAND KOMMUNE | Dato: 21/11-2024 Sign: | | | | Målestokk 1:600 | |



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

Nabolagsprofil

Rakkestadveien 50 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | | |
|--------------------------------------|-----------|---------|
| Rakkestad ungdomslokale Linje 480 | 8 min | 0.6 km |
| Svingen stasjon Linje R14 | 31 min | 29.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 2 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|---------|
| Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser | 20 min | 1.5 km |
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser | 13 min | 11.2 km |
| Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser | 13 min | 12 km |
| Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser | 16 min | 13.8 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

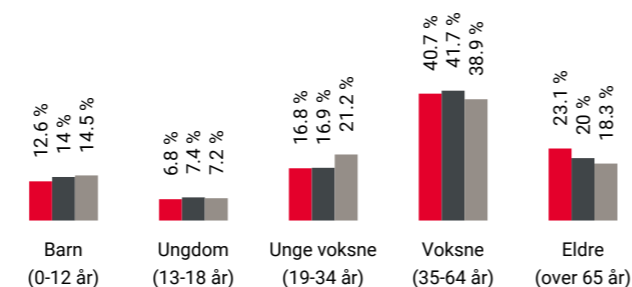
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | | |
|---|--------|--------|
| Løken barnehage (0-5 år) 97 barn | 16 min | 1.2 km |
| Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn | 8 min | 6 km |
| Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn | 10 min | 7.1 km |

Dagligvare

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Rema 1000 Løken Post i butikk | 21 min | 1.5 km |
| Kiwi Løken PostNord | 24 min | 1.7 km |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



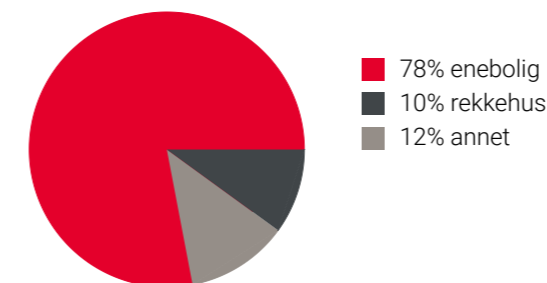
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

| | | |
|--|--------|--------|
| Løken skole Aktivitetshall, ballspill | 21 min | 1.5 km |
| Misurina Ballspill | 4 min | 2.7 km |
| MOVA Bjørkelangen | 14 min | |
| MOVA Bjørkelangen Serviceveien | 15 min | |

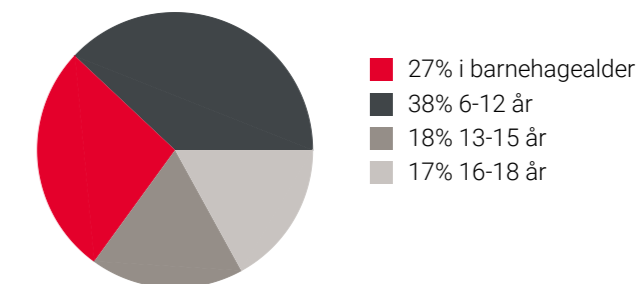
Boligmasse



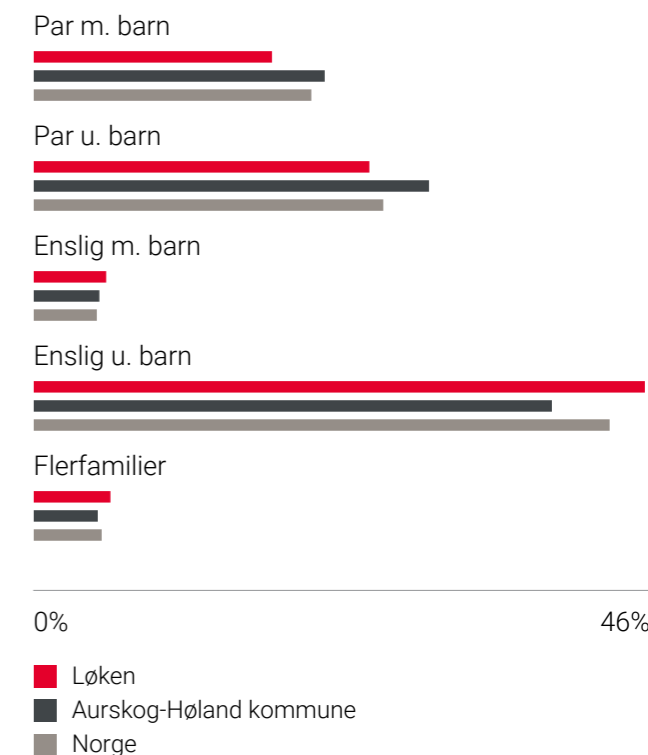
Varer/Tjenester

| | |
|--------------|--------|
| Løken senter | 21 min |
| Løken apotek | 21 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

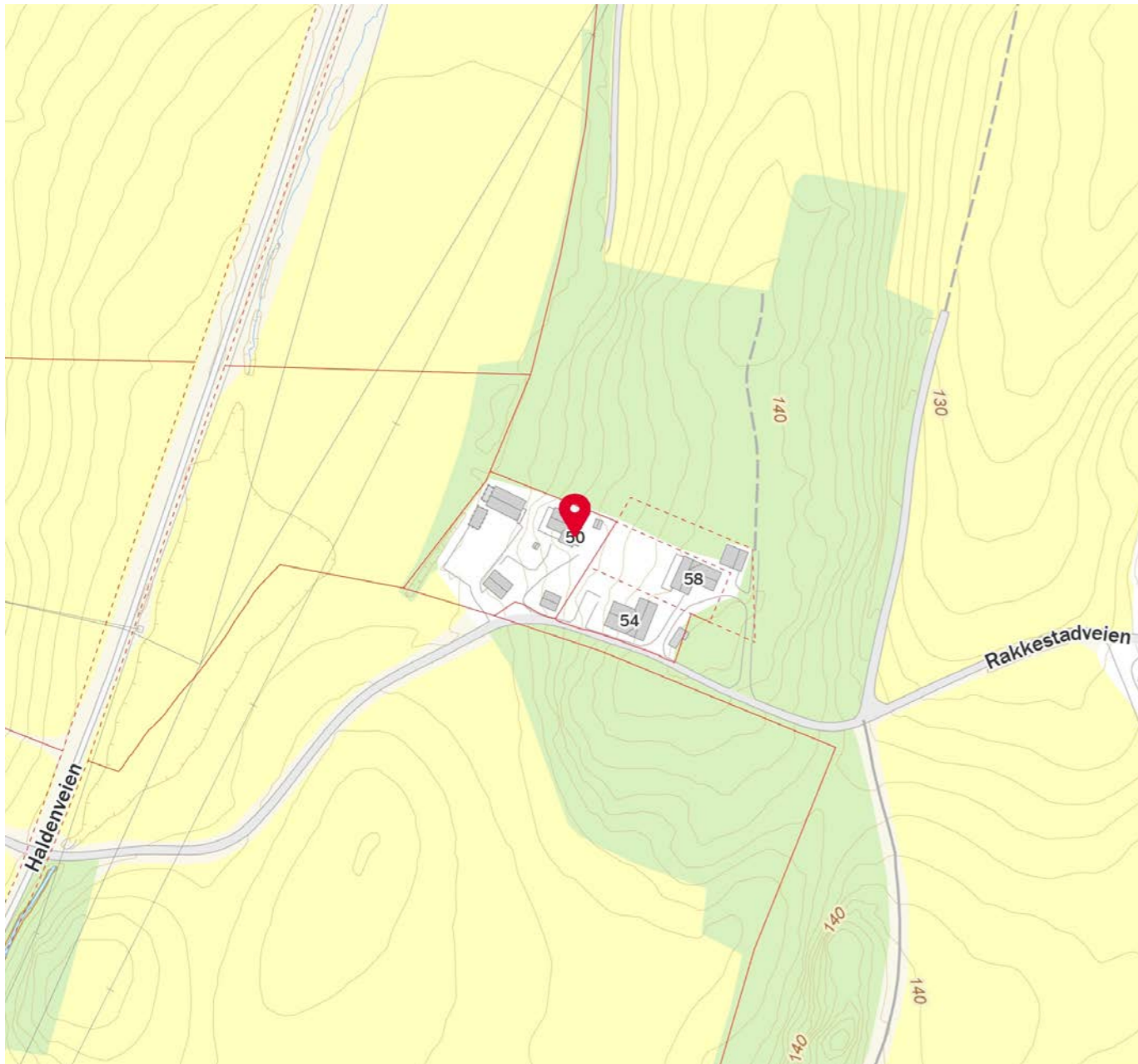
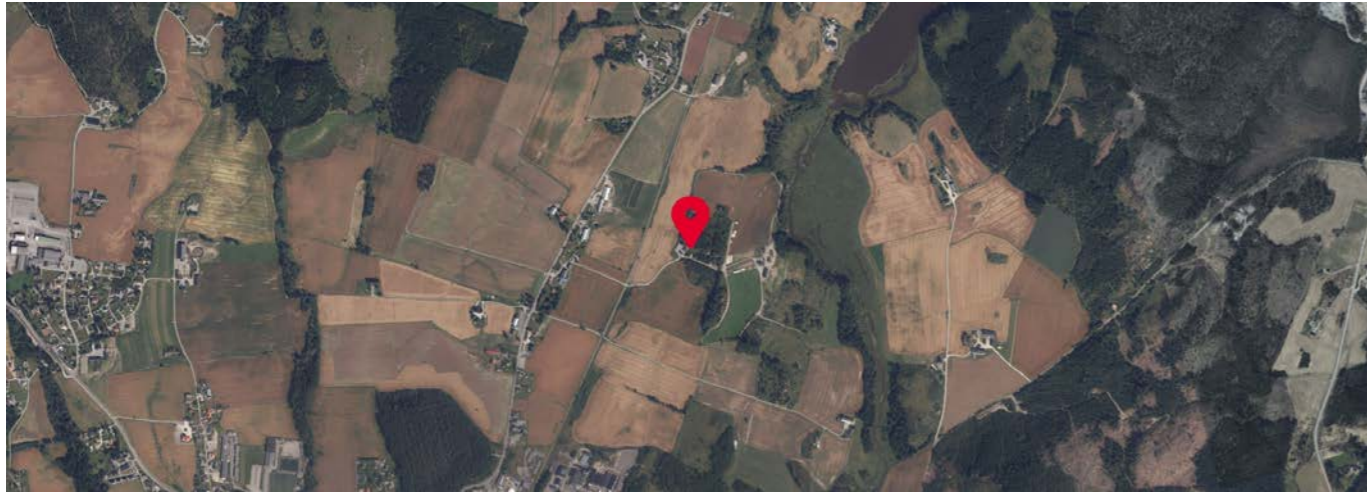


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett 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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





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**

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 kontraktsgjøring. 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 eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre