



aktiv.

Maurtuveien 1, 1960 LØKEN

**Hyggelig enebolig med stor tomt,
2 garasjer og godt potensial.
Åpent og luftig, med fri utsikt over
landlige omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Selger: Marit Synøve Fossum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 232/263 kvm
Tomtstr.: 1544.4 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1107250200

Ditt nye hjem!

Maurtuveien 1 er en hyggelig enebolig over to plan pluss kjeller. Boligen ligger i landlige omgivelser, ca. 4 kilometer fra skole, butikker og idrettshall på Løken. Nærområdet har ballbinge, tennisbane og barnehage.

Tomten er ca 1,5 mål, med store plenarealer for lek og hygge. Eiendommen grenser til store åkre, og plasseringen gir en åpen og luftig atmosfære med fri utsikt.

Tre tilstøtende stuer i 1. etasje inkluderer en romslig hovedstue med karnapp og utgang til en stor terrasse. Kjøkkenet har god skaplass, og på badet er det dusjhjørne og nyere gulvbelegg. Videre finner man to soverom, tre kjellerboder og to garasjer, hvor en er integrert med direkte inngang til huset.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Situasjonskart	73
Reguleringskart	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	86



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Maurtuveien 1!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område ved Momoen, ca. 4 km utenfor Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.



Eneboligen ligger på en fin hjørnetomt, i grensen til store åkre. Plasseringen gir en åpen og luftig atmosfære samt fri utsikt.



Eneboligen har behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man skape et flott familiehjem.



Inngangen er overbygd, og vel inne har entreen god plass til å henge fra seg yttertøyet.
Her er det gulvbelegg, trepanel og innebygde garderober.



Entreen er tilknyttet en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.



Entreen er tilknyttet en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.



Kjøkkenet har adkomst fra både gangen og spisestuen. Dagens løsning gir godt med oppbevaring, der en funksjonell L-form suppleres av innebygde høyskap.



Innredningen har hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og lysegrå fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.



I tillegg til øvrig innredning har kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.



En av boligens tre stuer ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue.



Hovedstuen er romslig, og utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper.



Lyset strømmer inn fra et karnapp med spotter, og om sommeren forlenges stuen av en trivelig terrasse med fint utsyn over den landlige idyllen.



Boligens stue nr. 3.

Badet er innredet med nyere gulvbelegg og mønstrede våtromsplater.

På badet er det toalett og et åpent dusjhjørne. Den øvrige innredningen består av et servantskap med profilerte fronter, et lite veggskap i samme stil og et speilskap med tilhørende lys.





Trappeløpet til 2. etasje og kjeller er plassert i gangen innenfor entreen.
Det er åpent trappeløp til 2. etasje, og dør til kjellertrappen.



Takhøyden i 2. etasje er kun ca. 207 m, og dette er for lavt i forhold til dagens krav til rom med varig opphold.



Boligen har to soverom i 2. etasje, som begge er innredet med plassbygde skap.



Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i begge garasjene og i tre kjellerboder.



Kjelleren består av boder og en enkel vaskekjeller.



Kjellerbod



Vaskekjeller



Tomten er opparbeidet med store panelarealer og diverse beplantning supplert av stedlig vegetasjon.



Stuen har utgang til en trivelig terrasse med vidstrakt utsyn. Terrassen har levegg og trapp til hagen.



Hagen byr på mye boltreplass for store og små.



Her bor du omkranset av vakkert kulturlandskap og skogsområder. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærmiljøet, og mange benytter løypa til «Kongen» hvor det er fin utsikt over Løkenområdet.



Innkjørsel og gårdsplass er gruset.



Eneboligen har to garasjer. Den ene garasjen er frittstående, med sidedør, innlagt strøm og et areal på ca. 31 kvm.



Den andre garasjen er integrert og med direkte inngang til huset.



Bildet viser en av garasjene innvendig.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 31 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 kvm Trapperom, vaskekjeller, fyrrom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, garasje og 2 stuer

99. etasje

BRA-i: 36 kvm Trapperom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Totalt BRA-i 1.etg. inkluderer garasje, da det er intern adkomst til garasje. ALH i kjeller er areal under garasje 1.etg. Takhøyde her er kun ca. 149cm. ALH i loft er areal på utside av 190cm takhøyde + 60cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1544.4 kvm

I følge mottatt matrikkelrapport har eiendommen ukjent grenseforløp. Eiendommen er skylddelt og det er avholdt en arealoverføring i nyere tid. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik og endrede grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark. Eneboligen ligger på en fin hjørnetomt, i grensen til store åkre. Plasseringen gir en åpen og luftig atmosfære samt fri utsikt. Tomten er opparbeidet med store panelarealer og diverse beplantning supplert av stedlig vegetasjon. Innkjørselen er gruslagt, og hagen byr på mye boltreplass for store og små. Stuen har utgang til en trivelig terrasse med vidstrakt utsyn. Terrassen har levegg og trapp til hagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område ved Momoen, ca. 4 km utenfor Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Her bor du omkranset av vakkert kulturlandskap og skogsområder. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærmiljøet, og mange benytter løypa til «Kongen» hvor det er fin utsikt over Løkenområdet. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern, som har badebrygge og fiskebrygge.

Forretninger og servicetilbud

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

Høland Stadion

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

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack,

skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc,- fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

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

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

Øvrige fritidsaktiviteter

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

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

Kulturtilbud

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

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

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse.

Skolekrets

Fra eiendommen er det kort vei til Løken barneskole (1-7 skole m/sfo-tilbud) og skolebuss til Bråte ungdomsskole på Hemnes. . Det er to barnehager på Momoen og en ved Løken. Aurskog-Høland har to videregående skoler, som begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivtilbud via buss, og nærmeste bussholdeplass er Skoleveien som ligger ca. 500 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 35 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1964. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Dreneringen rundt boligen er fra 2018, med synlig grunnmurplast. Bygningen har en betonggrunnmur. Tilbygget med garasje har en grunnmur av lettklinkerblokker på en støpt plate. Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk fra byggeårene med stående trekledning. Den tilknyttede garasjen har vegger av lettklinkerblokker, også med stående bordkledning. Kledningen er beskrevet som værslett med spredte råteskader. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon fra byggeåret, med kalde knekott og et lite kaldt loft mot mønet. Taktekkingen består av sort betongtakstein på hovedbygget og sort takshingel på garasjen. Undertaket er av tre med papp under taksteinen. Takrennene på hovedbygget er av malt sink, mens garasjen har hvite stålrenner og nedløp. Det er montert stigetrinn og fotbeslag på pipen. Etasjeskilleren mellom kjeller og første etasje er et betongdekke, mens det er et trebjelkelag opp til loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike perioder som 1989, 1990, 1993 og 1994. Noen vinduer har koblet glass fra byggeåret. Kjelleren har trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Hovedytterdøren er en tett teakdør med sidefelter i glass fra cirka 1986. Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1993. Garasjeporten er en leddport i tre med motor. Eiendommen har en terrasse med tilgang fra stuen i første etasje, fundamentert på støpte pilarer. Konstruksjonen

inkluderer bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre, samt en levegg mot nord. Ved inngangspartiet er det en trapp i impregneret treverk med rekkverk.

Eiendommen inkluderer også en frittstående enkel garasje fra 1978. Denne er fundamentert med et betongdekke på grunn. Veggene består av et uisolert trebindingsverk på en ringmur av murte lettklinkerblokker, kledd utvendig med stående trekledning. Taket er en saltak-konstruksjon i tre, tekket med sort takshingel, og har takrenner og nedløpsrør i sort plast. Garasjen har en leddport i tre, en tett sidedør i malt tre, og vinduer i selvlagde trerammer med enkle glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er en god del mose og slitasje på stein.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det var ikke krav om dette ved oppføring av boligen. Det er dog ukjent når tak ble lagt om. Om taktekking er fra ca. 1980, tallet var det krav om snøfangere over områder det var naturlig å ferdes.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er liten, eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det er spredte råteskader i kledning, over vinduer og i nedre del av kledning flere steder.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er luftespalte i skrå isolerte himlinger i taket. Det er dog begrenset lufting til kalde knekott slik at lufting av kalde loft er begrenset. Det er misfarget undertak flere steder i kalde knekott. Dette kan komme av begrenset lufting av takkonstruksjon. Det er noe fuktskjolder i undertak og i soverom i loft, grunnet tidligere lekkasje rundt pipe. Det er montert nytt pipebeslag etter dette oppstod og det har ikke kommet inn fuktighet/vann etter skifte av pipebeslag. Info iht. rekvirent.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer med sprekker og flass i overflatebehandling på utvendige overflater. Værslitasje. Det bemerkes at panel rundt vinduer er plassert tett på beslag på flere vinduer. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med

hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Dør står på terskel. Det er svelleskader i utvendig brystning på dør og stor værslitasje, flassing i overflater. Manglende tetting/beslag under terskel på dør. Ukjent årsak.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrift. Rekkverk er ca. 90cm. høyt, dagens krav er 100cm. Det er noe værslitt terrassegulv og overflater på terrasse.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt planavvik i trapperom i loft. Her ble det målt ca. 18mm planavvik gjennom hele rommet. Ukjent årsak. Det ble målt planavvik i stor stue 1.etg. her ble det målt ca. 13mm planavvik på 2m avstand. Og ca. 12mm gjennom hele rommet. Ukjent årsak. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

- Innvendig > Radon

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 > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er noe riss i pipe i soverom i loft. Ukjent årsak. Det er opplyst fra rekvirent at riss i pipe har vært der i mange år uten utvikling i riss.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noe saltutslag på gulv og vegger i fleste rom i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik: Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp til loft. Ukjent årsak. Det er noe bruksslitasje. Merker/riper i overflate på trapp. Trapp til kjeller er ikke egnet som trapp mellom boligrom. Det er for store åpninger i rekkverk på vange og store åpninger mellom trinn. Kjeller er heller ikke egnet for varig opphold.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Fleste dører subber i terskel. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

- Innvendig > Innvendig dør til garasje

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er vanlig innerdør, finerdør, mellom bolig og garasje. Det er noe dårlig pakning på døren.

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik: Ekskrementer etter mus på kalde knekott og på lite kaltloft mot møne

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun ventil i vindu på ett soverom i loft.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

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

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg i boligen. El-anlegg i 1.etg. og loft hovedsakelig fra byggeår. El-anlegg er utvidet og lagt noe nytt opp gjennom årene. Arbeid er utført av rekvirent selv. Det er 3 stk. sikringsskap i boligen. 2 stk. i kjeller og ett på loft. Avvik: Ja Med hensyn til alder på el-anlegg anbefales det å utføre en el-kontroll av anlegget.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter tilbygg/garasje

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er etter redrenering

av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget. Bygning har sunket noe ned i hjørnet mot nord-vest. Det er synlig glippe mellom tilbygg og gammel bygning. Det er også sprekke, synlig skjevhet i gulv i rom under garasje.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble opplyst om at tilkoblings-kum for offentlig vann- og avløp er plassert på tomten. Det er ikke enighet med kommune om hvem som egentlig har ansvar for kum og rør til tomtetegnsen. Dette bør avklares med kommune. Det ble opplyst av kontaktperson at det muligens kan være en "knekk" på avløpsrør gjennom/under kjeller-vegg, som kan medføre litt treghet i avløp.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskader i overflater. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er noe fuktskader/svelleskader i benkeplate ved oppvaskkum.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran på overflater i rommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer, kjeller

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med stor værslitasje og noen vinduer med begynnende råteskader. Det er glippe mellom puss og karm på vinduer. Ukjent årsak.

- Utvendig > Garasjeport

Avvik: Dører har råteskader. Det er store råteskader i garasjeport.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

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

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

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

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Det foreligger kun plan/omriss av bolig i forbindelse med søknad om oppføring av dobbel garasje fra 1978. Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Takhøyde i loft er kun ca. 207 m. Takhøyde i loft er for lav for rom med varig opphold iht. dagens krav.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente tegninger fra 1978 mottatt.

Meglers kommentar: Det foreligger kun tegning for frittstående garasje og for boligen i forbindelse med bygging av karnapp og terrasse. Det foreligger ingen plantegninger som sier noe om rommenes godkjente bruk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 07.11.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste anleggskontroll ble avholdt i 2013. Det ble utført jordfeilsøk i 2021. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing og tilsyn ble avholdt i 2023. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1963. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Beskrivelse: Nyere glassfibertank.

Innhold

Kort fortalt

- Romslig enebolig over tre plan.
- Mye lagringsplass i kjelleren.
- Eneboligen har godt potensial.
- To garasjer, en integrert i huset.
- Ca 1,5-måls tomt i grense til åkre.
- Nydelig utsikt over landlig idyll.
- Terrasse som måler 31 kvm.
- Entreen har innebygde skap.
- Kjøkken med god skap plass.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Tre tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Eldre bad m/nyere gulvbelegg.
- Enkel vaskekjeller i boligen.
- To soverom i loftsetasjen.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, spisestue, 2 stuer og garasje.

Loft: Gang og 2 soverom.

Kjeller: Gang, vaskekjeller, fyrrom og 3 boder.

Annet: Kalde knekott og lite kaldloft mot møne.

Entré

Eneboligen har behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man skape et flott familiehjem. Inngangen er overbygd, og vel inne har entreen god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er det gulvbelegg, trepanel og innebygde garderobeskap. Entreen er tilknyttet en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.

Stuer og spisestue

I 1. etasje har boligen tre tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er romslig, og utformingen gjør rommet enkelt å møblere med flere sittegrupper. Lyset strømmer inn fra et karnapp med spotter, og om sommeren forlenges stuen av en trivelig terrasse med fint utsyn over den landlige idyllen. En av de øvrige stuene ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue.

Kjøkken

Kjøkkenet har adkomst fra både gangen og spisestuen. Dagens løsning gir godt med oppbevaring, der en funksjonell L-form suppleres av innebygde høyskap. Innredningen har hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og lysegrå fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til badet har boligen en enkel vaskekjeller med utslagsvask. Badet er innredet med nyere gulvbelegg og mønstrede våtromsplater. På badet er det toalett og et åpent dusjhjørne. Den øvrige innredningen består av et servantskap med profilerte fronter, et lite veggskap i samme stil og et speilskap med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

Boligen har to soverom i 2. etasje, som begge er innredet med plassbygde skap.

Takhøyden i loftet er kun ca. 207 m, og dette er for lavt i forhold til dagens krav til rom med varig opphold. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i begge garasjene og i tre kjellerboder.

Standard

Det er varierende bruks-slitasje/skader på alle overflater i boligen. Det må påregnes utskiftinger/overflatebehandling ved overtakelse. Innvendige avløpsrør ble byttet ut i 2021. Boligen har tre sikringsskap, henholdsvis ett på loftet og to i kjelleren.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, parkett, furugulv, teppeflis, malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Trepanel, tapet, slette malte plater, malt/umalt murpuss i kjeller.

Himling: Trepanel, slette malte flater og malt/umalt betong i kjeller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv sørge for ønsket installasjon/abonnement.

Parkering

Eneboligen har to garasjer, hvor den ene er integrert med direkte inngang til huset. Den andre garasjen er frittstående, med sidedør, innlagt strøm og et areal på ca. 31 kvm. Opp til garasjen er det en gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes via radiatorer, tilknyttet en oljefyr der brenneren ble skiftet til å gå på bio-olje rundt 2018. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 150 liter og er plassert i vaskekjelleren.

Glassfibertank er nedgravd ved husvegg og ut i gårdsplass mot øst. Oljetank er lagt ned i ca. 2008/2010. Tank er noe eldre enn dette, ukjent produksjonsår på tank. Det ble isolert utvendig, rundt tanken, i 2018. Dette for å unngå frost i bio-olje, da tank ligger ut under gårdsplass. Påfyllingsrør, lufting ble skiftet ved isolering av tank.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

60 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 427 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 429 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 737 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 752 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av kommunale beslutninger om endring i gebyrsatser. Se kommunens nettsider for oppdaterte gebyrregulativ.

Formuesverdi primærbolig

Kr 777 295 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 109 178 for år 2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp. Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 36, bruksnummer 21 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:

3226/36/21:

06.07.1962 - Dokumentnr: 2267 - Best. om vann/kloakkledn. Vegvesenets betingelser vedtatt

11.10.1962 - Dokumentnr: 3398 - Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt

31.01.1962 - Dokumentnr: 356 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:36 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 336037 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:36 Bnr:21

19.11.2021 - Dokumentnr: 1463301 - Arealoverføring. Areal overført fra: Knr:3226 Gnr:36 Bnr:4. Vederlag: NOK 0. Omsetningstype: Gave

01.01.2024 - Dokumentnr: 103890 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:36 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.500,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Maurtuveien 1, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 36, bnr. 21

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 11763-25093

Referansenummer: QH7995

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med kalde knekott og lite kaltloft mot møne.
Taktekkingen er av sort betongtakstein og sort takshingel på garasje.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak av tre med papp under takstein.
Ukjent alder på taktekkning. Taktekking er lagt om en gang etter byggeår.

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

Malte sink renner på hovedbygg. Hvite stål renner og nedløp på garasje.
Stigetrinn til feier montert og fotbeslag på pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Stående trekledning. Garasje tilknyttet boligen med lettklinkerblokker og utvendig kledd med stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1989, 1990, 1993 og 1994. Noen trevinduer med koblet glass, fra byggeår i bad. Vinduer vindfang og garasje fra ca. 1968/69 I kjeller er det trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med stor værslitasje og enkelte vinduer med begynnende råteskader. Bygningen har tett teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Dør fra ca. 1986. iht. dato på produkt.
Malt balkongdør i tre med lav brystning og 2.lags glass. Dør fra 1993, iht. dato på produkt.

Garasjeport i intern garasje. Leddport i tre med motor.
Det er store råteskader i port.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Levegg i tre mot nord.
Trapp ved entre. Oppført i impregneret treverk. Rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, parkett, furugulv, teppeflis, malt/umalt betong i kjeller.
Vegger: Trepanel, tapet, slette malte plater, malt/umalt murpuss i kjeller.
Himlinger: Trepanel, slette malte flater og malt/umalt betong i kjeller.

Det er varierende bruks-slitasje/skader på alle overflater i boligen.
Det må påregnes utskiftinger/overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag

til loft.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med luftekanal. Tilkoblet sentralfyr/oljefyr i kjeller.

Fuktsøk i rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har 90° tett lakkert tretrapp til loft. Tett rekkverk på vange. Manglende håndløper på vegg.
Enkel plassbygget repos trapp til kjeller i åpen utførelse. Bratt trapp til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører i 1.- og loftetasje. Noen ståldører, finerdører og heltre dører i kjeller.
Dør mellom vindfang og garasje med enkel finerdør. Det er montert pakning på dør. Denne er dog ikke tett.

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kalde knekott og på lite kaltloft mot møne.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår. Utstyr i rommet er skiftet etter byggeår, ukjent alder.
Bad med belegg på gulv, lagt i nyere tid. Baderomsplater på vegger. Baderomsplater er skåret av for å få lagt belegg på gulv. Det er glippe mellom belegg og plater i nedre kant, åpent inn i konstruksjon.

Utstyr/innredning.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant, speilskap på vegg. Gulvstående toalett, enkel liten dusjvegg i glass og dusjgarnityr på vegg.
Det er kun naturlig lufting fra rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken på bakside av dusj.
Det bemerkes at det nå ikke ble målt unormale forhold. Bad er dog ikke brukt i senere tid.
Ved dagens tilstand på bad vil det kunne oppstå lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

Vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller med betonggulv, betong vegger og tak.
Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg til vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert her.
Rommet har ikke vanntette sjikt/membran på gulv eller vegger.
Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vanntette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.
Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mur/betongvegger i rommet. Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran på gulv eller i våtsoner på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Overskap fra ca 1985. Benkeskap og benkeplate fra ca. 1995.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe rør i rør, plast vannrør fra kjeller og opp til kjøkken og bad 1.etg.

Kobber vannrør hovedsakelig fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ut i 2021 iht. dato på produkt.

Det gjøres oppmerksom på at lufting av avløpsrør er via durgoventil plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er anbefalt å føre lufting av avløp over yttertak for å unngå mulig vond lukt innvendig i boligen.

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i rom med sluk i kjeller. Bereder fra 1983.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Det er installert oljefyr i fyrrom i kjeller. Oljefyr, brenner, er skiftet til å gå på bio-olje i ca. 2018.

Det er oppvarming med radiatorer spredt rundt i boligen. Anlegg fra ca. 1968.

Det er skiftet justeringsventiler på flere radiatorer ved behov.

Åpent el-anlegg i boligen. El-anlegg i 1.etg. og loft hovedsakelig fra byggeår.

El-anlegg er utvidet og lagt noe nytt opp gjennom årene. Arbeid er utført av rekvirent selv.

Det er 3 stk. sikringskabinett i boligen. 2 stk. i kjeller og ett på loft.

Brann/røykvarsler i begge etasjer. ett 6kg brannslukningsapparat i vindfang fra 2025

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2018. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygg/garasje har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt plate på grunn. Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget.

Svakt skrånende tomt. Det er etablert svakt fall på terreng ut fra grunnmur etter redrenering av boligen i ca. 2018.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2018.

Vann og avløpsrør ble skiftet fra innvendig i boligen til kum med tilkobling til offentlig vann og avløp ved redrenering av boligen i ca. 2018.

Kum er beliggende på eiendommen. vannledning fra kum og videre

ut på offentlig nett er fra ca. 1975.

et er oljetank i glassfiber på ca. 3000L. Tank er nedgravd ved husvegg og ut i gårds plass mot øst. Oljetank er lagt ned i ca. 2008/2010. Tank er noe eldre enn dette, ukjent produksjonsår på tank.

Det ble isolert utvendig, rundt tanken, i 2018. Dette for å unngå frost i bio-olje, da tank ligger ut under gårds plass. Påfyllingsrør, lufting ble skiftet ved isolering av tank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

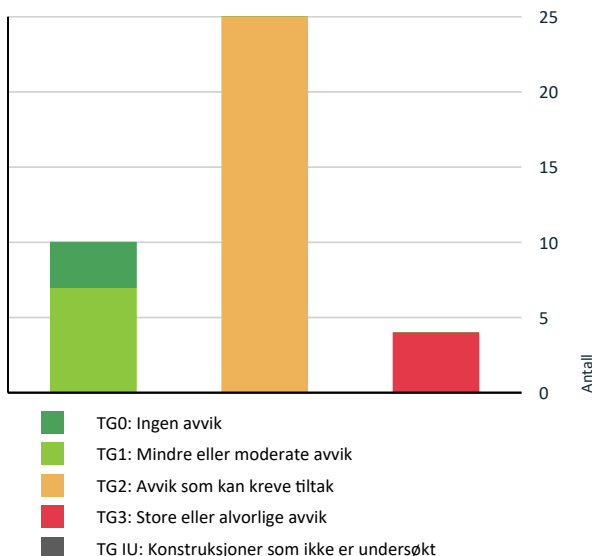
Det foreligger kun plan/omriss av bolig i forbindelse med søknad om oppføring av dobbel garasje fra 1978.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente tegninger fra 1978 mottatt.

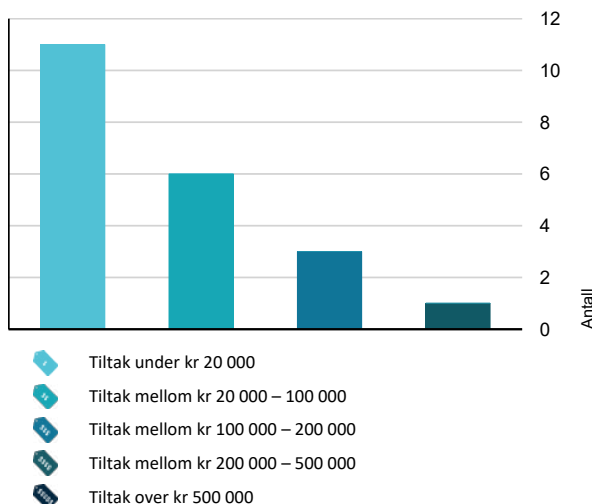
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktsøk/målinger utført med Protimeter MMS2. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer, kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Innvendig dør til garasje	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter tilbygg/garasje	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Tilbygget vindfang/gang og garasje til boligen. Oppført i ca. 1968/1969.
2018	Modernisering	Ny drenering rundt boligen.
1993	Modernisering	Bygget karnappvindu på syd-vegg og terrasse mot syd-vest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sort betongtakstein og sort takshingel på garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av tre med papp under takstein. Ukjent alder på taktekkning. Taktekking er lagt om en gang etter byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er en god del mose og slitasje på stein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekkning under sikre forhold. Med hensyn til alder på taktekkning kan det være/oppstå skader som kan føre til lekkasjer og ekstra kostnader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedløp og beslag

Malte sink renner på hovedbygg. Hvite stål renner og nedløp på garasje. Stigetrinn til feier montert og fotbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på taket. Det var ikke krav om dette ved oppføring av boligen.

Det er dog ukjent når tak ble lagt om. Om taktekkning er fra ca. 1980, tallet var det krav om snøfangere over områder det var naturlig å ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere over områder det er naturlig å ferdes. Dette for å unngå snøras fra tak ved områder det er naturlig å ferdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Stående trekledning. Garasje tilknyttet boligen med lettlinkerblokker og utvendig kledd med stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten, eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det er spredte råteskader i kledning, over vinduer og i nedre del av kledning flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning. Ved eventuell skifte av kledning på store deler av vegg/vegger bør det etableres tilstrekkelig lufting bak kledning.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for skifte av råteskadet kledning. Ved skifte av hele vegger og etablering av luftespalte vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med kalde knekott og lite kaltloft mot møne.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er luftespalte i skrå isolerte himlinger i taket. Det er dog begrenset lufting til kalde kneloft slik at lufting av kalde loft er begrenset. Det er misfarget undertak flere steder i kalde knekkott. Dette kan komme av begrenset lufting av takkonstruksjon. Det er noe fuktskjolder i undertak og i soverom i loft, grunnet tidligere lekkasje rundt pipe. Det er montert nytt pipebeslag etter dette oppstod og det har ikke kommet inn fuktighet/vann etter skifte av pipebeslag. Info iht. rekvisitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres lufting på kalde kneloft for bedre gjennomlufting av takkonstruksjon. Ved begrenset lufting kan det oppstå kondensskader/fuktskader i undertak, konstruksjon. Som kan føre til uforutsette kostnader over tid. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende misfarget undertak i kalde knekkott. Det kan oppstå soppvekst på flater ved dårlig ventilering og høy luftfuktighet. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilstrekkelig lufting av konstruksjon. Ved eventuell fjerning/utskifting av misfarget undertak vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1989, 1990, 1993 og 1994. Noen trevinduer med koblet glass, fra byggeår i bad. Vinduer vindfang og garasje fra ca. 1968/69

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med sprekke og flass i overflatebehandling på utvendige overflater. Værslitasje.

Det bemerkes at panel rundt vinduer er plassert tett på beslag på flere vinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av vinduer. Dette for å unngå utvikling av råteskader i vinduer/karmer. Det bør etableres glippe mellom treverk, omramming rundt vinduer og beslag for å unngå utvikling av råteskader i kledning/omramming av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 3 Vinduer, kjeller

I kjeller er det trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med stor værslitasje og enkelte vinduer med begynnende råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med stor værslitasje og noen vinduer med begynnende råteskader.

Det er glippe mellom puss og karm på vinduer. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskifting av kjellervinduer med råteskader. Utvendig tetting rundt vinduer må utbedres.

Ved glippe mellom murpuss og karm på vinduer vil dette kunne føre til at fuktighet/vann kommer inn mellom karm og mur. Dette øker risiko for mer råteskader og fukt kan komme inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i vindu.



Glippe/åpning mellom karm og mur.

TO 2 Dører

Bygningen har tett teak hovedytterdør med sidefelter i glass. Dør fra ca. 1986. iht. dato på produkt.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og 2.lags glass. Dør fra 1993, iht. dato på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke. Dør står på terskel.

Det er svelleskader i utvendig brystning på dør og stor værslitasje, flassing i overflater.

Manglende tetting/beslag under terskel på dør. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er påregnelig med utskifting av balkongdør med hensyn til store svelleskader i utvendig overflate og sprekker i treverk, samt flass i overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Store svelleskader i balkongdør.

TG 3 Garasjeport

Garasjeport i intern garasje. Leddport i tre med motor.
Det er store råteskader i port.

Årstall: 1986 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Det er store råteskader i garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Råteskadet port må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Store råteskader i port.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkvekr i tre.
Levegg i tre mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrift. Rekkverk er ca. 90cm. høyt, dagens krav er 100cm.

Det er noe værslitt terrassegulv og overflater på terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved entre. Oppført i impregnert treverk. Rekkverk i tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, parkett, furugulv, teppeflis, malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Trepanel, tapet, slette malte plater, malt/umalt murpuss i kjeller.

Himlinger: Trepanel, slette malte flater og malt/umalt betong i kjeller.

Det er varierende bruks-slitasje/skader på alle overflater i boligen.
Det må påregnes utskiftinger/overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse.
Kostnadsnivå vil være avhengig av krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik i trapperom i loft. Her ble det målt ca. 18mm planavvik gjennom hele rommet. Ukjent årsak.

Det ble målt planavvik i stor stue 1.etg. her ble det målt ca. 13mm planavvik på 2m avstand. Og ca. 12mm gjennom hele rommet. Ukjent årsak.

Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 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.

Det anbefales og gjennomføre radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftekanal. Tilkoblet sentralfyr/oljefyr i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er noe riss i pipe i soverom i loft. Ukjent årsak. Det er opplyst fra rekvirent at riss i pipe har vært der i mange år uten utvikling i riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser med fagperson vedrørende riss i pipe.

Konsekvens av dagens tilstand er ukjent da dette ikke er takstingeniørens fagområde.

Iht. rekvirent ble det ikke påpekt som noen mangel ved siste inspeksjon av feier.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk i rom under terreng.:

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag på gulv og vegger i fleste rom i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret mot grunn, og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° tett lakkert tretrapp til loft. Tett rekkverk på vange. Manglende håndløper på vegg. Enkel plassbygget repos trapp til kjeller i åpen utførelse. Bratt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp til loft. Ukjent årsak. Det er noe bruksslitasje. Merker/riper i overflate på trapp. Trapp til kjeller er ikke egnet som trapp mellom boligrom. Det er for store åpninger i rekkverk på vange og store åpninger mellom trinn. Kjeller er heller ikke egnet for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på vegg i trapp til loft for å lukke avviket. Det bør påregnes noe vedlikehold av trapp. Eventuelle tiltak/kostnad avhenger av krav til standard. Det bør monteres rekkverk/lages mindre åpninger på vange på trapp til kjeller. Åpninger mellom trinn bør gjøres mindre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i 1.- og loftetasje. Noen ståldører, finerdører og heltre dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Fleste dører subber i terskel.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes justering av dører. Eventuelle tiltak, utbedringer/utskiftninger kommer an på krav til standard. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for justering av dører. Ved eventuell utskifting av dører vil det bli økte kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Innvendig dør til garasje

Dør mellom vindfang og garasje med enkel finerdør. Det er montert pakning på dør. Denne er dog ikke tett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vanlig innerdør, finerdør, mellom bolig og garasje. Det er noe dårlig pakning på døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av dør til dør som tilfredsstiller krav, gasstett dør.

Det er i dag risiko for at eksosgasser kan trenge inn i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kalde knekkott og på lite kaltloft mot møne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ekskrementer etter mus på kalde knekkott og på lite kaltloft mot møne

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for om mulig å stoppe mus fra å komme inn i boligen.

Mus i bolig kan gjøre stor skade på skjulte ledninger og andre gjenstander i boliger.

Kostnadsestimat ikke satt da dette er vanskelig og estimere. Kostnad vil avhenge av hvor omfattende tiltak vil være.



Glippe, hull i vegger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeår. Utstyr i rommet er skiftet etter byggeår, ukjent alder.

Bad med belegg på gulv, lagt i nyere tid. Baderomsplater på vegger.

Baderomsplater er skåret av for å få lagt belegg på gulv. Det er glippe mellom belegg og plater i nedre kant, åpent inn i konstruksjon.

Utstyr/innredning.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant, speilskap på vegg. Gulvstående toalett, enkel liten dusjvegg i glass og dusjgarnityr på vegg.

Det er kun naturlig lufting fra rommet.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

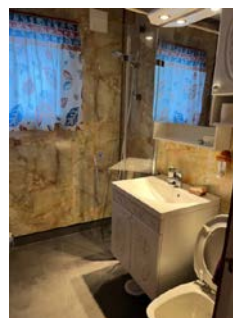
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes renovering av våtrom. Ved bruk av rommet i dagens tilstand vil det kunne bli fukt/råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken på baksida av dusj.

Det bemerkes at det nå ikke ble målt unormale forhold. Bad er dog ikke brukt i senere tid.

Ved dagens tilstand på bad vil det kunne oppstå lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med betonggulv, betong vegger og tak.

Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg til vaskemaskin.

Varmtvannsbereider plassert her.

Rommet har ikke vanntette sjikt/membran på gulv eller vegger.

Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vanntette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.

Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet har ikke vanntette sjikt/membran på gulv eller vegger.

Iht. dagens krav til våtrom er det krav til vanntette sjikt/membran i gulv og i våtsoner i rommet.

Det er derfor påregnelig med utbedring/renovering av rommet for å tåle dagens bruk.

Kostnadsnivå er noe usikkert da det vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskekjeller.

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er mur/betongvegger i rommet. Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran på gulv eller i våtsoner på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran på overflater i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det må påregnes utbedring, etablering av tettesjikt i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med slette fronter. Laminate benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Overskap fra ca 1985. Benkeskap og benkeplate fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er noe fuktskjolder/svelleskader i benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er påregnelig med utskifting av kjøkkeninnredning med hensyn til at det mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.

Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe rør i rør, plast vannrør fra kjeller og opp til kjøkken og bad 1.etg. Kobber vannrør hovedsakelig fra byggeår.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ut i 2021 iht. dato på produkt.

Det gjøres oppmerksom på at lufting av avløpsrør er via durgventil plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er anbefalt å føre lufting av avløp over yttertak for å unngå mulig vond lukt innvendig i boligen.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun ventil i vindu på ett soverom i loft.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventil i vegg for tilfredsstillende ventilasjon av soverom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1 TO 1 Varmesentral

Det er installert oljefyr i fyrrom i kjeller. Oljefyr, brenner, er skiftet til å gå på bio-olje i ca. 2018.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

1 TO 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 150 liters varmtvannsbereder plassert i rom med sluk i kjeller. Bereder fra 1983

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldene krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TO 2 Vannbåren varme

Det er oppvarming med radiatorer spredt rundt i boligen. Anlegg fra ca. 1968.

Det er skiftet justeringsventiler på flere radiatorer ved behov.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. El-anlegg i 1.etg. og loft hovedsakelig fra byggeår.

El-anlegg er utvidet og lagt noe nytt opp gjennom årene. Arbeid er utført av rekvirent selv.

Det er 3 stk. sikringsskap i boligen. 2 stk. i kjeller og ett på loft.

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.

1964 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med hensyn til alder på el-anlegg anbefales det å utføre en el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brann/røykvarslere i begge etasjer. ett 6kg brannslukningsapparat i vindfang fra 2025

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2018. Det er synlig grunnmurplast rundt boligen.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygg/garasje

Tilbygg/garasje har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt plate på grunn. Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget.

Årstall: 1986

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er etter redrenering av boligen oppstått noe setninger i grunnmur/bygget. Bygning har sunket noe ned i hjørnet mot nord-vest. Det er synlig glippe mellom tilbygg og gammel bygning. Det er også sprekk, synlig skjevhet i gulv i rom under garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble tilbake-fylt drenerende masser mot grunnmur, etter drenering. Iht. rekvirent har det ikke vært utvikling i setninger siste årene. Kostnadsestimat ikke satt da eventuelle tiltak er vanskelig og beskrive/estimere.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det er etablert svakt fall på terreng ut fra grunnmur etter redrenering av boligen i ca. 2018.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2018.

Vann og avløpsrør ble skiftet fra innvendig i boligen til kum med tilkobling til offentlig vann og avløp ved redrenering av boligen i ca. 2018.

Kum er beliggende på eiendommen. vannledning fra kum og videre ut på offentlig nett er fra ca. 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst om at tilkoblings-kum for offentlig vann- og avløp er plassert på tomten. Det er ikke enighet med kommune om hvem som egentlig har ansvar for kum og rør til tomtengrensen. Dette bør avklares med kommune.

Det ble opplyst av kontaktperson at det muligens kan være en "knekk" på avløpsrør gjennom/under kjeller-vegg, som kan medføre litt tregghet i avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det har så langt ikke vært problemer med dette, men det er viktig å holde avløpsrør rene for å unngå tilstopping av rør.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber på ca. 3000L. Tank er nedgravd ved husvegg og ut i gårdsplass mot øst. Oljetank er lagt ned i ca. 2008/2010. Tank er noe eldre enn dette, ukjent produksjonsår på tank. Det ble isolert utvendig, rundt tanken, i 2018. Dette for å unngå frost i bio-olje, da tank ligger ut under gårdsplass. Påfyllingsrør, lufting ble skiftet ved isolering av tank.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1978

Kommentar

Iht. rekurrent

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 enkel garasje

Bygningen er fundamentert med betongdekke på grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Det er setningsskader i garasje, med oppsprukket gulv på en halvdel.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Det er meget værslitt kledning og noe råteskader i kledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort takshingel. Takrenner og nedløpsrør i sort plast utførelse.

1 stk. leddporter i tre. Store råteskader i port.

Tett sidedør i malt tre av nyere dato, ukjent år.

Vinduer i selvlagde trerammer med enkle glass. Det er manglende tetting utvendig på glass. Glass sitter fast med noen spikre i hjørner.

Port og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.

Det må påregnes en god del vedlikehold og utskiftninger på garasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/232 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Garasje, 2 Trapperom, 2 Soverom, 3 Bod, Fyrrom, Vaskekjeller

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Illeveien 8 ,1960 LØKEN 147 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
2 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN 162 m ² 1964 3 sov	29-05-2025	2 950 000	2 850 000		2 850 000	14 844
3 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN 162 m ² 1964 3 sov	29-05-2023	2 700 000	2 675 000		2 675 000	13 932

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	23 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 740 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

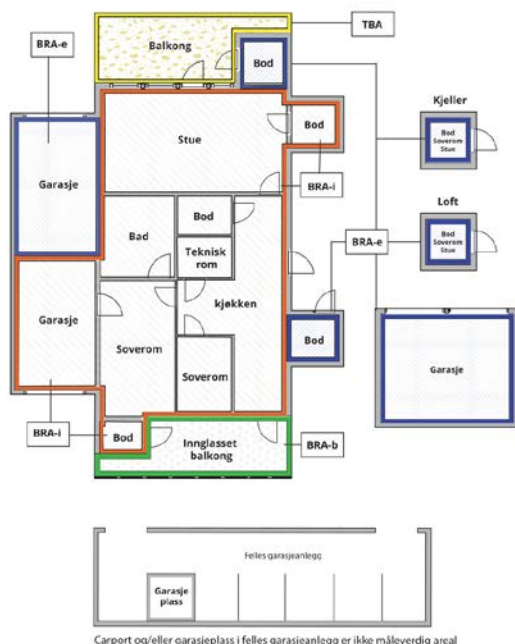
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	112			112	31		112
Loft	36			36		5	41
Kjeller	84			84		20	104
SUM	232				31	25	257
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, garasje		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3, fyrrom		

Kommentar

Totalt BRA-i 1.etg. inkluderer garasje, da det er intern adkomst til garasje.
ALH i kjeller er areal under garasje 1.etg. Takhøyde her er kun ca. 149cm.
ALH i loft er areal på utside av 190cm takøyde + 60cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.
Det foreligger kun plan/omriss av bolig i forbindelse med søknad om oppføring av dobbel garasje fra 1978.

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: Takhøyde i loft er kun ca. 207m. Takhøyde i loft er for lav for rom med varig opphold iht. dagens krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger fra 1978 mottatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	85
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Svein Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	21		0	1544.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet
Adresse							
Maurtuveien 1							
Hjemmelshaver							
Fossum Marit Synøve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende ved etablert boligfelt på Momoen, ca.4 km. vest for Løken.
Nærområde består av boligbebyggelse, jord og skogbruk.
Det er ca. 4km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er kafe/restaurant og bilverksted.
Barnehager på Momoen.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, og barnehager.
Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 16 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen.
Videregående skoler på Bjørkelangen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien rett på utsiden av boligen.
Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1544 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass eller i garasje/verksted.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
Målebrev	10.11.2025	Fra oppmåling av tomt 08.05.2020	Gjennomgått	2	Nei
Rekvirent	07.11.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	07.11.2025	Opplysninger på utfylt skjema fra takstingeniør.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	11.11.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	17.11.2025	Godkjente tegninger av garasje. Og fasade- endring, karnappvindu og terrasse bolig.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH7995>

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		Oppdragsnr.	
Adresse	Maukenveien 1.		
Postnr.	1960	Sted	LØKEN
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1963	Hvor lenge har du bodd i boligen?	62 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Mari Synne	Etternavn	Fossun
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

MF

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

MF

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Nyere glassfibertank

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Initialer selger:

M.F.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13.11.25

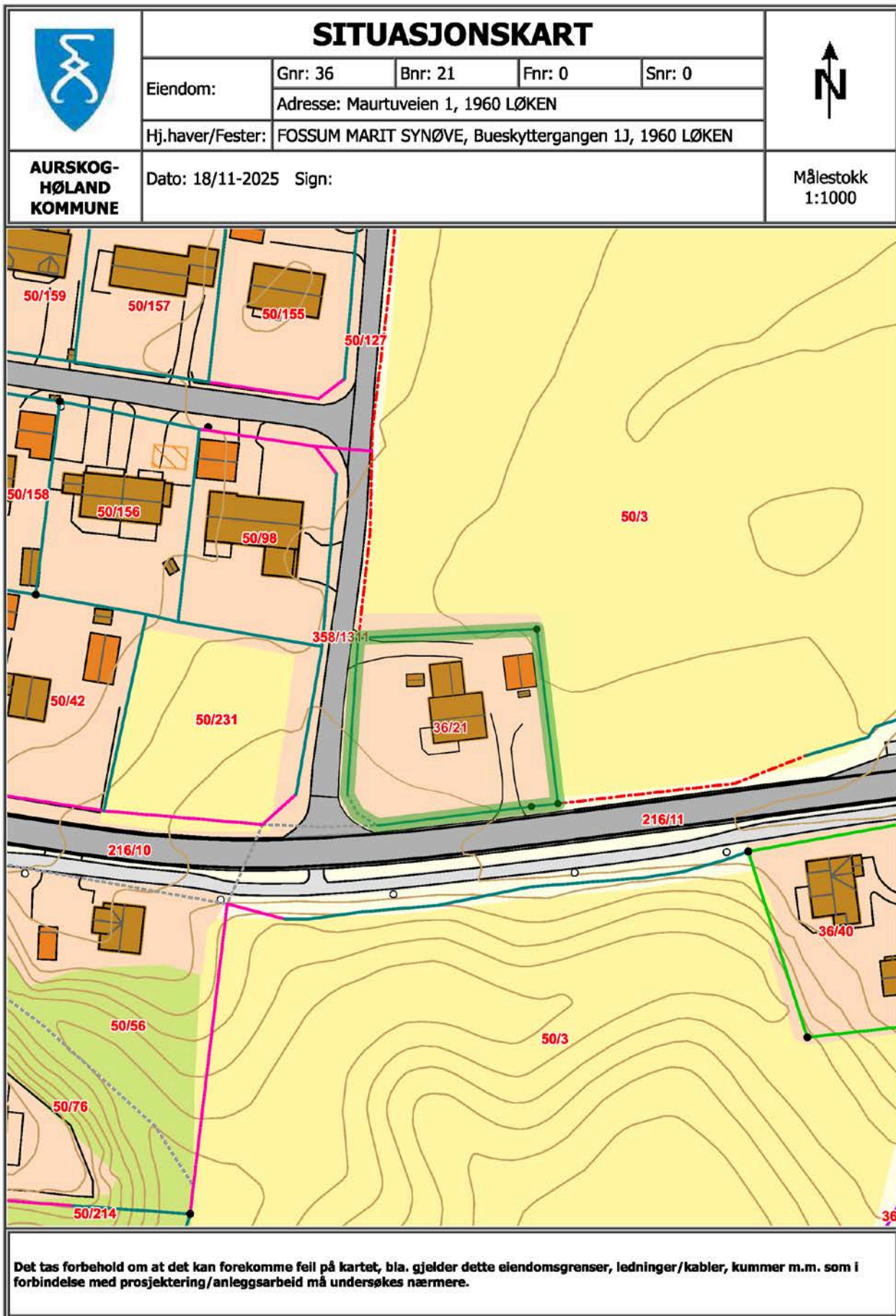
Sted Løken

Signatur selger 1:

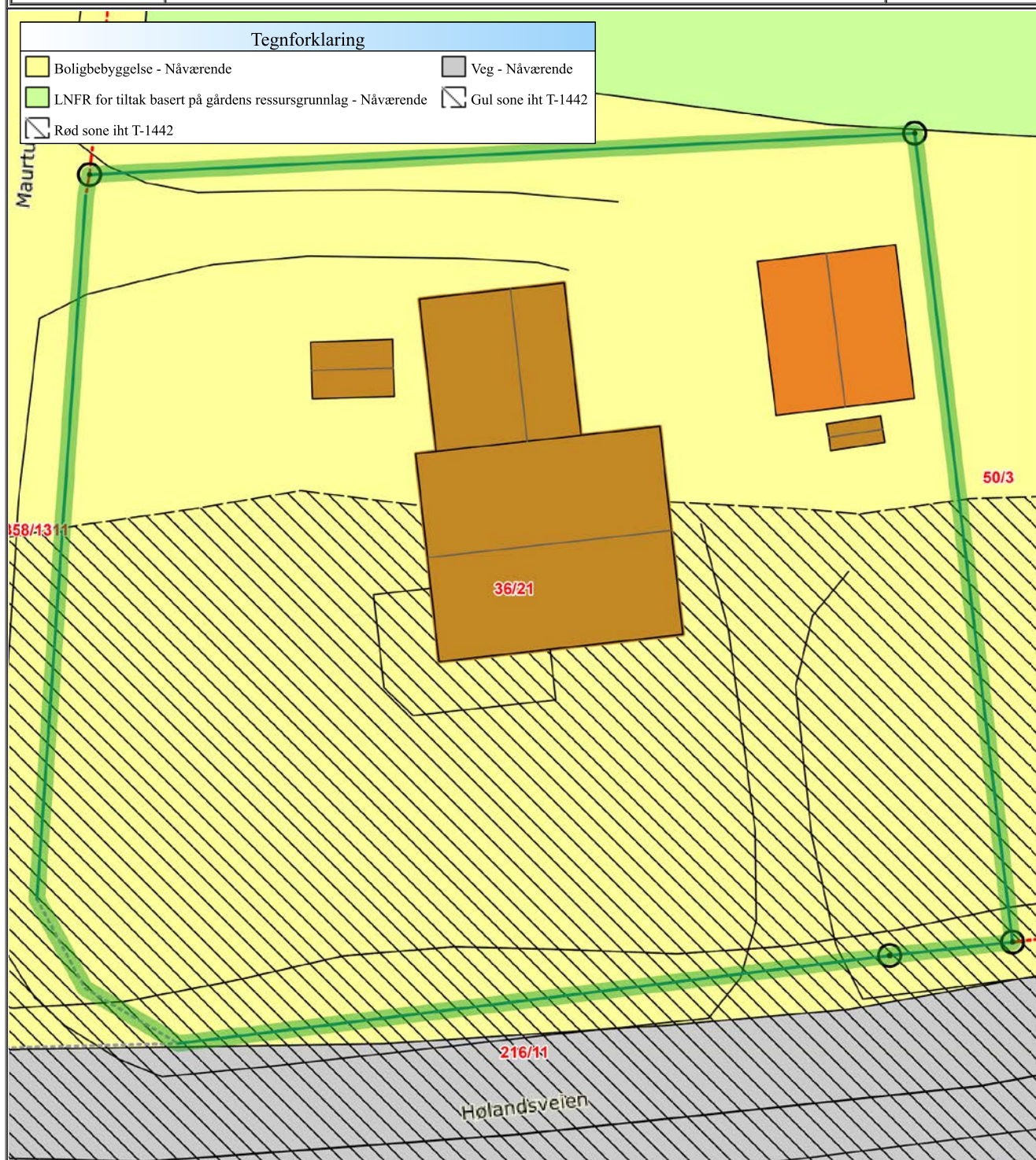
Marit G. Fossun

Signatur selger 2:

M



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 21	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Mautuveien 1, 1960 LØKEN				
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 14/11-2025 Sign:				Målestokk 1:250	



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

Maurtuveien 1 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skoleveien Linje 480	2 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	23 min 23.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	5 min 4.3 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	13 min 11 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min 16.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 18.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

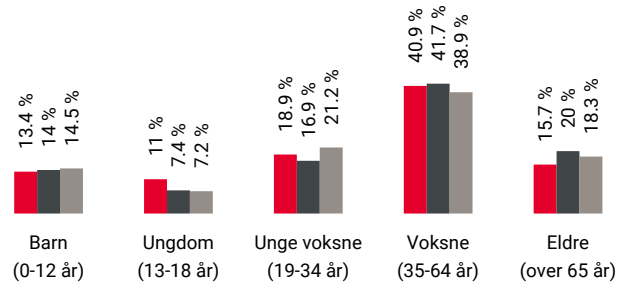
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Momoen	619	251
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	16 min 1.4 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min 4.2 km
Kiwi Løken PostNord	5 min 4.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

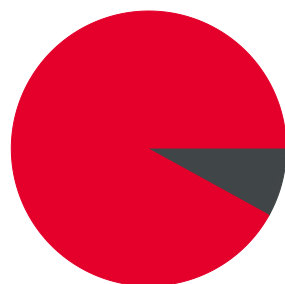
⚽ Momoen idrettsanlegg 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Hølandshallen 4 min 🚶
Aktivitetshall 3.5 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 20 min 🚶

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 20 min 🚶

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

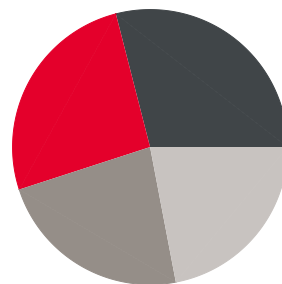
5 min 🚶



Løken apotek

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



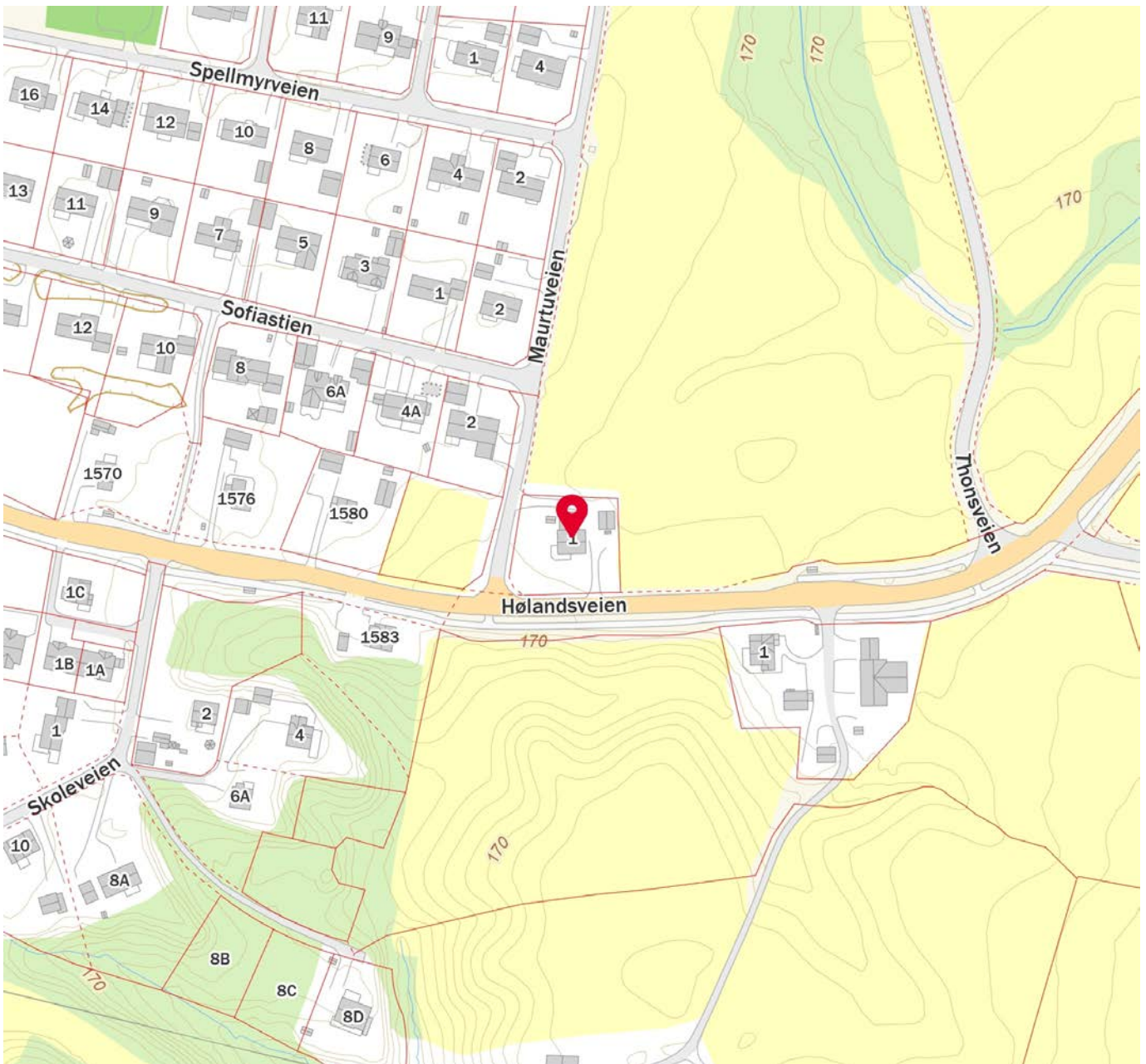
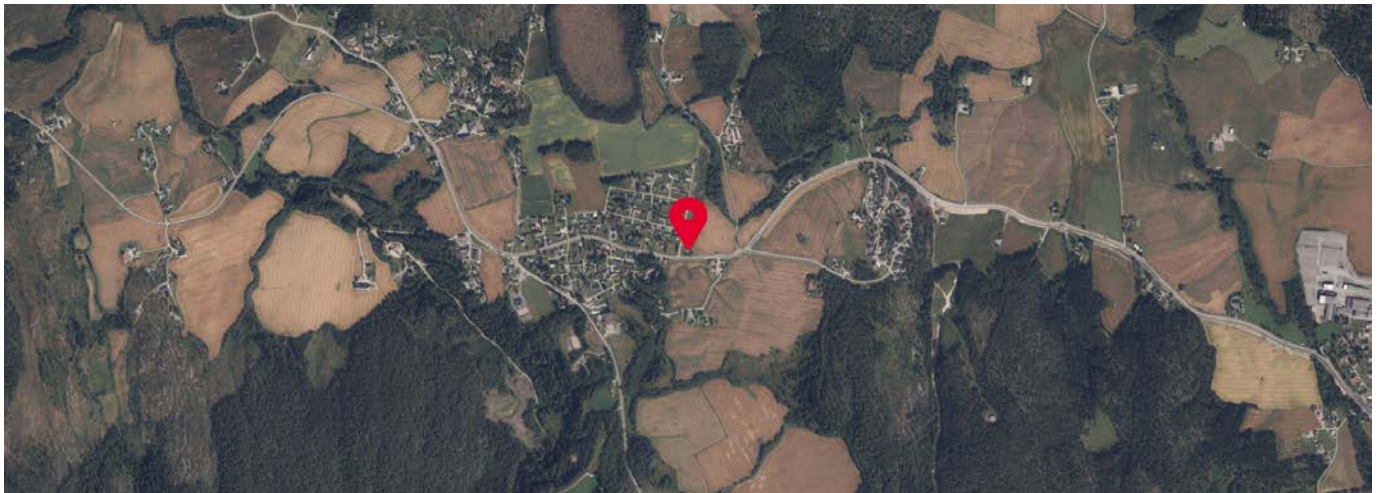
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre

Aktiv Bjørkelangen

930 29 613

kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maurtuveien 1
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre