

aktiv.



Lunderveien 1, 1960 LØKEN

Koselig småbruk med stabbur, anneks og hovedhus. Tomt på 3,6 mål med låve og dobbelgarasje. Landlig, nær marka og buss!



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 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 100,-
Total ink omk.: Kr 5 526 100,-
Selger: Renate Cecilie Iversen
Kristian Hagen Svenke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 183/646 kvm
Tomtstr.: 3655.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1107250012

Koselig småbruk med stabbur, anneks, hovedhus, låve og dobbelgarasje!

Velkommen til Lunderveien 1, et idyllisk småbruk i landlige og fredfulle omgivelser. Plasseringen gir en åpen og luftig beliggenhet, med nydelig utsikt over landskapet og flotte turmuligheter rett utenfor døra. Tomten er på over 3,6 mål, og en stor og inngjerdet hage innbyr til lek og hygge. Rundt tunet står det et stort hovedhus over tre plan, en kårbolig i bruk som anneks, et sjarmerende stabbur og en stor låve med dobbelgarasje.

Planløsingen i hovedhuset er svært familievennlig, med to bad/wc, til sammen tre stuer og fire soverom i 2. etasje. Den ene stuen har pelletsovn og varmepumpe, og på et stort kjøkken er det spiseplass og mye oppbevaring. Badene er utstyrt med gulvvarme, og boligen har en loftstue og et eget vaskerom for enklere hverdager. Fem kjellerboder gir mye lagringsplass.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	89
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	105

Plantegning

1. etasje



Lunderveien 1

1.etg.



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

Plantegning

2. etasje



Lunderveien 1

2.etg.



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

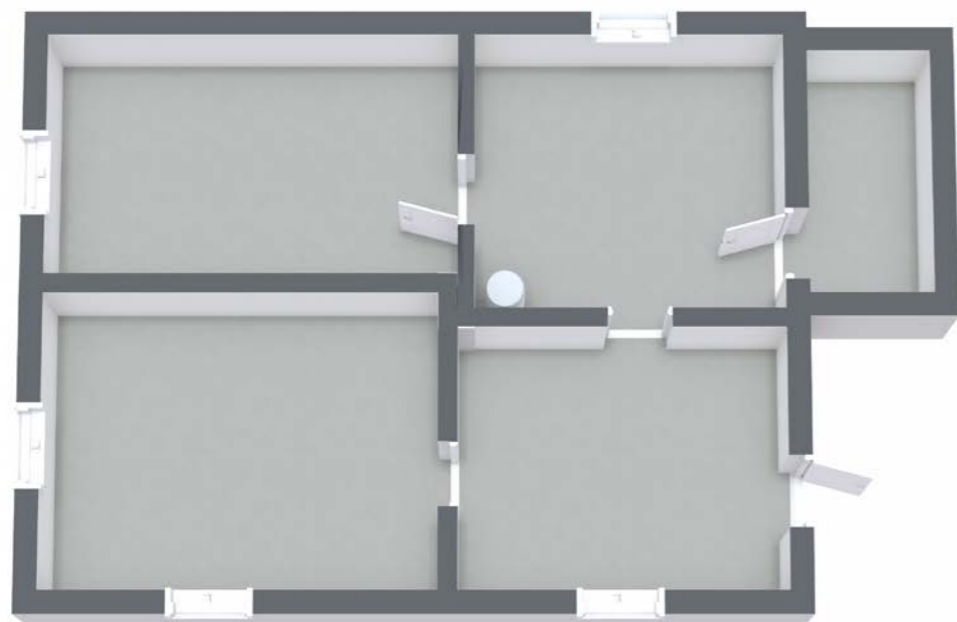
Plantegning

Kjeller



Lunderveien 1

kjeller



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



Stue som passer utmerket som spisestue hvor familien kan samles for hyggelige måltider rundt et langbord.



Stue med ilsted og god plass for
sofamøbelering.



Kjøkken.





Utenfor soverommene i 2.etasje er det en kjærkommen stue malt i mørkeblått.







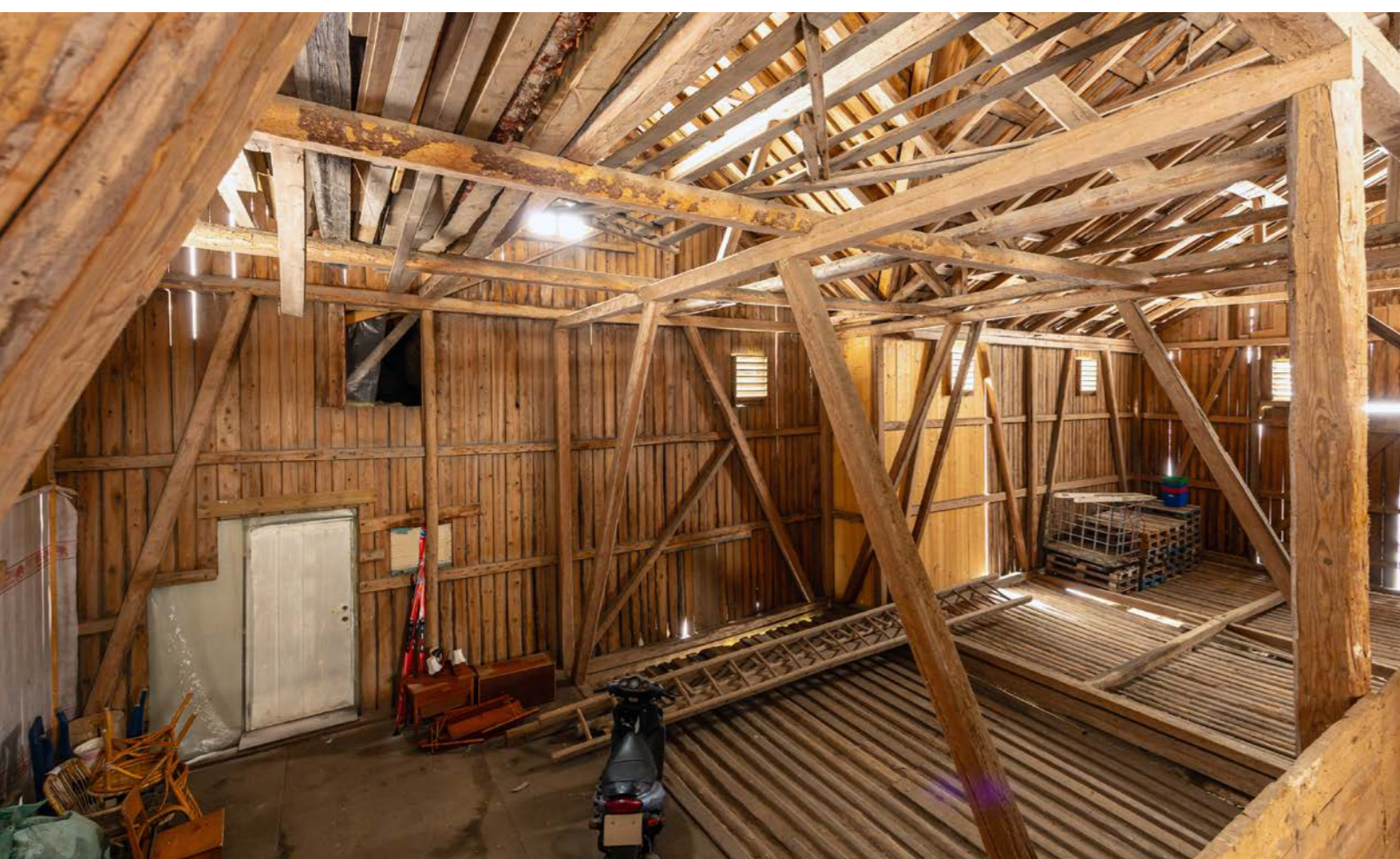
Baderom i 2.etasje med gulvvarme er oppgradert med ny innredning.





Stue anneks har god plass til
sofamøblement.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 463 m²

BRA totalt: 646 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 80 m² 5 boders.

1. etasje

BRA-i: 95 m² Hall, gang, stue, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 88 m² Loftstue, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse.

2. etasje

7 m² Balkong.

Anneks/kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Entré m/trapp, gang, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje

BRA-e: 16 m² Trapperom og 2 soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m² Garasje.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Uinnredet bod.

2. etasje

BRA-e: 17 m² Uinnredet loft.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 227 m² Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Anneks/kårbolig:

Takhøyde i loft er kun ca. 1,9 meter på høyeste punkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3655.4 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, rett ved flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Tomten er på over 3,6 mål, opparbeidet med gressplener, diverse beplantning og en stor, gruslagt gårds plass for parkering. Plasseringen gir en åpen og luftig beliggenhet med fri utsikt over den landlige idyllen.

Rundt gårdstunet står det et stort hovedhus, en klassisk kårbolig i bruk som anneks, et stabbur over to plan og en stor låve med dobbelgarasje. Stabburet er fra 1905, og låven har et areal på ca. 227 kvm. Bebyggelsen gir eiendommen et

sjarmerende særpreg og kan fint benyttes som lagringsplass.

Utearealet rundt hovedhuset er rammet inn av en hekk og et nytt gjerde, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skoletid. I senere tid er tomten planert på sør- og vestsiden av boligen. Det er gravd vann og avløp frem til ytterveggen på kårboligen, og nye trekkør er lagt frem til stabburet og vann til hjørnet på låven.

Gressplenen foran låven er drenert nylig, og for rundt tre år siden ble stabburet malt i en varm gultone. For et helhetlig uttrykk har alle inngangene til husene klassisk dekor og fine ytterdører i en dyp blåfarge. Foran inngangen til hovedboligen finner man en koselig uteplass med belegningsstein, og fra stuen er det utgang til en herlig hjørneterrasse på ca. 43 kvm. Levegger gir fin skjerming, og terrassen har trapp ned til den flotte hagen.

Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en overbygd balkong utenfor hovedsoverommet og på en ny terrasse med pergola-tak, plassert i det ene hjørnet på tomten. Balkongen måler ca. 7 kvm, og har en lun og fin atmosfære med god takhøyde. Ved kårboligen er det nylig oppført en markterasse langs gavlveggen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område ca. 4 km øst for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Området er omkranset av vakkert kulturlandskap og dype skoger. 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 badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern på Bjørkelangen og Hemnessjøen ved Hemnes.

På Momoen finner man 2 nye padde baner, tennisbane, fotball- og frisbeegolf. Det er også et populært spisested på Moe hvor det arrangeres konserter m.m. . På Løken finner du svømmehall og Høland Idrettsanlegg. Anlegget har flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Ved den gamle herregården Eidsverket skal det bygges et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres på Løken enten ved Kiwi eller Rema 1000. Løken senter har blant annet apotek og bank. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen torg og Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil.

Området har kollektivtilbud via buss, og nærmeste bussholdeplass er Lunder som ligger drøye 100 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Løken, 22 min til Bjørkelangen, 30 min til

Aursmoen, 33 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det er én barnehage på Momoen og to ved Løken. Aurskog-Høland har to videregående skoler, som begge ligger på Bjørkelangen.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene i 1.etg. er antatt oppført med stående treplank. Vegger i 2.etg. har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. info iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble vegger i 2.etg. vesentlig oppgradert med etterisolering (blåseisolering), vindspærre og ny kledning i ca. 2000. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med stort kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i tak 2.etg. Undertak av treplank, over/underligger plank. Konstruksjon fra byggeår. Isolert med sagflis og gammel mineralull i skrå himlinger. Det er begrenset luftespalte i skråhimlinger og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å

bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er lagt betongstein på taktro uten undertaksbelegg/papp.

Sort stål takrenner og nedløp. Sort stål gradrenner og helbeslått pipe. Takstige til feier er montert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 2000 Vinduer i kjeller: Trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje. Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass i stue 1.etg. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 2.etg. Bemerk at det er råteskader i terrassedør, listverk rundt glass i døren. Dører, antatt, fra ca. 2000.

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Over innredet rom 1.etg. Det er lagt tre-lemmer av impregnert treverk på sveiset papptekking. Rekkverk i tre. Balkong er overbygget med saltak. Det antas at balkong med tettesjikt ble renovert ved modernisering av utvendige overflater i ca. 2000.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

Trapp ved hovedinngang: Støpt trapp med skiferflis på trinn og repos. Overbygget med saltak. Rekkverk i treverk. Trapp ved vaskeromsinngang i støpt betong.

Rekkverk kun en side. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i to flis på bad i 2 etg. (oppgitt i tidligere takst)

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Baderomsinnredning på bad i 2 etg. er byttet i 2024: egeninnsats. Tidligere arbeid på bad er gjort av tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vann og avløp til kårbolig er lagt og koblet i kum med offentlig vann/avløp og til punkt utenfor vegg på kårbolig. Har pristilbud og faktura på arbeid.

Arbeid utført av: Kragtorp VVS AS.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Når pappesker e.l. har stått helt inntil veggene, har det vært kalk/saltutslag på eskene.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I hovedhus er/har det ikke vært problemer med overnevnte. I kårbolig er pipen fjernet over tak, og ildsted er derfor ikke i bruk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk synlig i garasjergulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: På høsten/tidlig vinter har vi tatt 1-3 mus på loftet. Ikke observert mus eller ekskrementer andre steder (eller til andre tider) i huset. Viser til takstmannens beskrivelse av panel på bygningene.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektrisk anlegg i kårhus er installert av faglært familiemedlem i 2024. Anbefalinger gitt i elkontroll er rettet av faglært familiemedlem, og kontrollert på nytt av El-Control. Det foreligger ikke

kvittering på arbeid gjort av familiemedlem. Se videre punkt nedenfor om kontroll av anlegget. Øvrige arbeider er gjort av tidligere eier.

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

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

Beskrivelse: El-control AS har januar 2025 gjort en grundig kontroll av hele det elektriske anlegget på eiendommen. Viser til eget dokument fra El-control for beskrivelse av anlegget, avvik og anbefalinger. Kontrollen er gjort iht. NEK 405-2 Standard. Det er gjort særlig grundig kontroll av arbeid i kårbolig, se erklæring fra El-control. Det er høsten 2024 gjort kontroll av brannvesenet - alt ok.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Nåværende eier har selv satt opp terrasse utenfor kårbolig samt pergola i hagen. Jordskruer til pergola er utført av Atle i Fundamentservice AS. Kvittering kan fremvises.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: To nabohus innenfor benytter veien gjennom eiendommen til sine boliger. Det er etablert felles søppel- og postkassestativ med nevnte naboer. Denne står ved innkjøringen til

eiendommen.

Innhold

Planløsning:

Enebolig:

- 1. etasje: Hall, bad, spisestue, stue, kjøkken, bi-inngang, vaskerom og bod.
- 2. etasje: Loftstue, bad og 4 soverom.
- Kjeller: 5 boder.
- Annet: Stort kaldloft med tilgang via takluke i 2. etasje. Stabbur på ca. 43 kvm og låve på ca. 227 kvm.

Anneks/kårbolig:

- 1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken.
- Loft: Trapperom og 2 innredede rom.

Hall:

Velkommen inn til et stort, velholdt og innholdsrikt familiehjem med en delikat miks av moderne farger og klassiske detaljer. Med unntak av kjøkkenet er alle tak og vegger malt i senere år. Hovedinngangen er overbygd og utstyrt med belysning, og på et flislagt dekke er det plass til benker eller et koselig kafésett. Vel inne gir hallen et godt førsteinntrykk, med grå gulvfliser og panelvegger holdt i en dus trendfarge.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med hvite fronter i profilert utførelse. Diverse utstyr kan oppbevares i en bod med gjennomgang til kjøkkenet. Heltre innerdører er gjennomgående i huset, og inn til kjøkkenet har hallen en glassdør. Det er egen inngang til kjelleren, og en bi-inngang i hovedetasjen tar deg inn til en gang utenfor kjøkkenet.

Kjøkken:

Et stort og åpent kjøkken er hjertet i huset, med lyst

parkettgulv, hvitmalte panelplater og plass til et spisebord under vinduet. Selve innredningen har vitrineskap, profilerte heltrefronter og en nedfelt hjørnekum i stål, i tillegg til en heltre benkeplate og en benk av laminat som ligner stein. Dagens løsning gir godt med både skap- og benkeplass; her kan både store og små bli med på matlagingen. Over deler av benken er det belysning og sorte fliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Platetopp og stekeovn er integrert, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Stue og spisestue:

Boligen har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen har en tofløyet glassdør til den store terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både pelletsovn og varmepumpe. Veggen bak ildstedet er kledd med grå dekorstein, og de øvrige veggene har gråmalt panel som står godt til et lyst parkettgulv. Den andre stuen passer utmerket som spisestue, og her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Et sjarmerende furugulv kombineres med panelvegger malt i en mørk og trendy jordtone.

Loftstue:

Utenfor soverommene har boligen en kjærkommen stue malt i mørkeblått, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er plass til kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom:

Planløsningen er praktisk med ett bad i hver etasje og et eget vaskerom ved bi-inngangen. Badet nede ble pusset opp i 2005, og er innredet med hvite veggfliser og sorte gulvfliser for en fin kontrast. Varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. En enkel servant er plassert under et speil med tilhørende lys.

Bad 2:

Det andre badet er oppgradert med ny innredning, bestående av heldekkende servant med grå skuffer, et dobbelt høyskap i samme stil og et speil med integrert belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Grå gulvfliser kombineres med panelvegger malt i en varm farge, og badet har toalett, varmekabler og et dusjkabinett med regnfallsdusj.

Vaskerom:

Vaskerommet har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og et sjakkmonstret gulvbelegg med varme. Det er montert et plassbygd skap og en hendig benk i treverk. Under benken har rommet plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe:

Fire soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Hovedsoverommet har balkong, downlights og et eget walk-in closet. Både tak og vegger er malt i en moderne blåfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng, og langs den ene veggen har rommet en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Den

separate garderoben er innredet med skap og stang for oppheng. Også hallen er innredet med skyvedørgarderobe, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, på låven, på stabburet, i boden ved hallen og i hele fem kjellerboder.

Kårbolig/anneks:

I samme stil som hovedhuset er det oppført en kårbolig i bruk som anneks, med entré, gang, stue, spisestue og kjøkken i første etasje. I andre etasje har boligen to innredede rom, som i dag benyttes som soverom.

Atmosfæren er sjarmerende, med klassiske elementer som furugulv, laftede vegger, store krysspostvinduer og en kakkelovn i den ene stuen. I senere år er alle gulv, tak og vegger malt opp, og eierne har brukt linoljemaling for å beholde original standard. Kjøkkenet har enkel innredning og god plass til spisebord, og to store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kort fortalt

- Idyllisk småbruk nær Løken.
- Fri utsikt over landlig idyll.
- Stort hovedhus over tre plan.
- Låve med dobbelgarasje.
- Gruset gårdsplass på tunet.
- Kårbolig/anneks over to plan.
- Mye lagring i låve og stabbur.
- Inngjerdet hage ved huset.
- To nye uteplasser i hagen.
- Herlig terrasse på 43 kvm.
- Balkong ved hovedsoverom.
- To innganger til hovedhuset.
- Hall med skyvedørgarderobe.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.

- Integrert platetopp og stekeovn.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Pelletsovn og varmpumpe.
- Loftstue for ekstra spillerom.
- To bad/wc med varmekabler.
- Ny baderomsinnredning oppe.
- Et vaskerom med gulvvarme.
- Hele fire soverom i 2. etasje.
- Mye lagring i fem kjellerboder.

Standard

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat og parkett.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF smartplater

Himlinger: Malt trepanel og malte himlingsplater.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er iht. forskrift ved rehabilitering av boligen krav om snøfangere på tak over områder det er naturlig og oppholde seg. Det er påpekt i rapport fra NRBR 03.04.2023 om at det mangler stigesikring ved takfot.

- Utvendig > Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det ble påvist råteskader i listverk rundt glass på dobbel dør i stue 1.etg. Det er også værslitt overflate på denne dør. Det er utført tilsvarende løsning med vannbrett og beslag over dører som på vinduer. Se beskrivelse vinduer.

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik: Det er manglende rekkverk på en side av trapp. Skiferflis

med sprekker i fuger og mye løse fliser.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er spredte råteskader i kledning. Antatt oppstått grunnet kledning er satt tett mot vannbrett/list i nedre kant av kledning. Det er ikke funnet luftespalte i nedre kant av kledning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/manglende luftespalte i skråhimlinger mot undertak og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Det er sot-renner i undertak på nedside av pipe.

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer er satt på vannbrett i tre. Det er brukt lite beslag på vannbrett over vinduer, dog er panel satt tett på beslag.

- Utvendig > Kjeller vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tettesjikt, papptekking, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Antatt forventet levetid på denne type tekking er 25-30 år. Rekkverk på terrasse er ca. 91 cm. høyt. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

- Utvendig > Terrasse: Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

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

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Som tyder på fuktgjennomtrengning i grunnmur/gulv. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og

innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist andre avvik: Det er laget flis-satt kasse under servant som gjør vannlås og rørkoblinger utilgjengelig.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Det ble funnet noe synlig spiker i himling med mulig rustangrep. Ukjent årsak. Det bemerkes at overflate/panel på vegger er ansett som lite egnet på våtrom.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det ble funnet noen sprukne fliser i gulv. Ukjent årsak. Sprukne fliser er også påpekt i rapport fra 2020. Det har ikke vært utvikling i sprekker i fliser senere år, iht. eiere.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranløsning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufteør for avløpsrør er avsluttet på kaltloft.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert topp-list, tetting i topp på grunnmursplast.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever tiltak:
- Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv i vaskeroms-gang 1.etg. med noe «topping» i skjøter. Gulv fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 på 10 mm på 2m avstand i spisestue 1.etg og i loftsstue m/trapp 2.etg. Det ble målt totalt 18 mm planavvik gjennom loftsstue m/ trapp i 2.etg.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble ikke funnet oppbrett på membran mot terskel.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Ingen bemerkninger på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3) er registrert i tilstandsrapporten.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Kåre Anders Fossum Orderud, datert 20.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:
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.

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

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

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

Låve: Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger

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

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.

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eiere har utført diverse oppgraderinger av eiendommen i senere år:

- Malt de aller fleste innvendige overflater, vegger og tak.
- Skiftet innredning/servantskap på bad 2.etg.
- Malt alle overflater innvendig i anneks/kårbolig og lagt opp nytt el-anlegg i bygning.
- Planert tomt på vest og sørside av boligen.
- Gravd vann og avløp frem til yttevegg på anneks/kårbolig.
- Gravd trekkerør for strøm frem til stabbur.
- Gravd trekkerør og vannrør frem til hjørnet på låve.
- Drenert plen foran låve.
- Malt stabbur utvendig ca. 3 år siden.
- Bygget terrasseplattning i hjørne på tomt med pergola-tak.
- Bygget terrasseplattning i gavl på anneks/kårbolig.

- Satt opp gjerde rundt boligen.

Det er også gjennomført full gjennomgang av el-anlegg i alle bygninger på eiendommen. Dette utført i januar 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv/bredbånd.

Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje i tilknytning til låven, med innlagt strøm, elektriske portåpnere og et areal på ca. 49 kvm. På tunet har tomten en stor og gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6513504, 6513489, 6513539 og 6513823

Radonmåling

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.

Diverse

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS opplyser om siste feiing datert 03.04.2023 - med avvik:

Avvik 1 Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar: Det er ikke montert stigesikring til stige på taket. Stigesikringen skal forhindre at stigen sklir

sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS opplyser om siste tilsyn datert 04.10.2024: Med anmerking om røykvarslere og sløkkeutstyr. I etterkant (i oktober2024) er det kjøpt nye brannslukningsapparat og nye røykvarslere montert.

Det vil gjennomføres kun enkel vask av kårboligen. Øvrige bygninger vil kun sopes/støvsuges.

Energi

Oppvarming

Hovedhuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe i hovedstuen, supplert av gulvvarme på vaskerommet, hallen og begge badene. Hovedstuen har en pelletsovn for ekstra varme. Ventilasjonen er naturlig, med elektriske vifter på badene og en ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i den ene kjellerboden. I januar 2025 er det gjennomført full gjennomgang av el-anleggene i alle bygningene på eiendommen. Det er lagt opp nytt el-anlegg til kårboligen, og nye vannrør er lagt inn til låven. Hovedhuset har et brannslukningsapparat fra 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 390 000

Kommunale avgifter

Kr 20 628

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Inneholder: renovasjon, feier/tilsyn, vann og avløp og eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune på 2 promille. Betales gjennom kommunale avgifter. Beløp: 894,00 kroner.

Formuesverdi primær

Kr 2 351 360

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 40 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:

3226/36/40:

23.05.1958 - Dokumentnr: 1378 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:3226 Gnr:36 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 1927 - Skjønn Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3226 Gnr:36 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2020 - Dokumentnr: 2787678 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:36 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 103512 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:36 Bnr:40

Servituttene omhandler bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv, skjønn ved elektriske kraftlinjer, utskilt fra KNR: 3226 GNR: 36 BNR: 4, og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har kommunen 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg, Fv 169. Veien Lunderveien går gjennom eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet reguleringsbestemmelser for del Rv 169 og gang-/sykkeveg på Momoen nord for Skoleveien i Aurskog-Høland kommune, stadfestet 03.02.2000.

Adgang til utleie

Hele eiendommen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
134 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 100 (Omkostninger totalt)
152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 526 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 542 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 544 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 136 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Egenerklæringsskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 000,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet, fotograf (dronefoto kr. 2500,- ekstra) og kommunale avgifter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl.

mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

31.01.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lunderveien 1, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 36, bnr. 40

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 646 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 Rapportdato: 28.01.2025 Oppdragsnr.: 11763-25005 Referansenummer: QK3451

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lunderveien 1, 1960 LØKEN
Gnr 36 - Bnr 40
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eiere har utført diverse oppgraderinger av eiendommen i senere år:

- Malt de aller fleste innvendige overflater, vegger og tak.
- Skiftet innredning/servantskap på bad 2.etg.
- Malt alle overflater innvendig i anneks/kårbolig og lagt opp nytt el-anlegg i bygning.
- Planert tomt på vest og sørside av boligen.
- Gravd vann og avløp frem til yttevegg på anneks/kårbolig.
- Gravd trekkerør for strøm frem til stabbur.
- Gravd trekkerør og vannrør frem til hjørnet på låve.
- Drenert plen foran låve.
- Malt stabbur utvendig ca. 3 år siden.
- Bygget terrasseplattning i hjørne på tomt med pergola-tak.
- Bygget terrasseplattning i gavl på anneks/kårbolig.
- Satt opp gjerde rundt boligen.

Det er også gjennomført full gjennomgang av el-anlegg i alle bygninger på eiendommen. Dette utført i januar 2025.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene i 1.etg. er antatt oppført med stående treplank. Vegger i 2.etg. har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. info iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble vegger i 2.etg. vesentlig oppgradert med etterisolering (blåseisolering), vindsperre og ny kledning i ca. 2000 Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med stort kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i tak 2.etg. Undertak av treplank, over/underligger plank. Konstruksjon fra byggeår. Isolert med sagflis og gammel mineralull i skrå himlinger.

Det er begrenset luftespalte i skråhimlinger og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er lagt betongstein på taktro uten undertaksbelegg/papp.

Sort stål takrenner og nedløp. Sort stål gradrenner og helbeslått pipe. Takstige til feier er

montert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 2000 Vinduer i kjeller: Trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje. Bygningen har malte hovedytterdører med slett inside, sporfrest utside og glassfelt. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass i stue 1.etg. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 2.etg. Bemerket at det er råteskader i terrassedør, listverk rundt glass i døren. Dører, antatt, fra ca. 2000

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Over innredet rom 1.etg. Det er lagt tre-lammer av impregneret treverk på sveiset papptekking. Rekkverk i tre. Balkong er overbygget med saltak. Det antas at balkong med tettesjikt ble renoveret ved modernisering av utvendige overflater i ca. 2000.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

Trapp ved hovedinngang: Støpt trapp med skiferflis på trinn og repos. Overbygget med saltak. Rekkverk i treverk. Trapp ved vaskeromsinngang i støpt betong. Rekkverk kun en side. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat og parkett.
Vegger: Malt trepanel, malte MDF smartplater
Himlinger: Malt trepanel og malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje. Alle vegger og tak er malt opp av nåværende eier i senere år. Med unntak av kjøkken.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og pelletsovn i stue 1.etg.
Det er foretatt inspeksjon fra NRBR høst 2024. Det ble påpekt avvik ved inspeksjon. Gamle brannvarsler og brannslukningsapparat. Dette er utbedret siden inspeksjon. Pipe fra byggeår. Ukjent alder på pelletsovn.

Hulltaking rom under terreng.: Gulvet og vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Boligen har 180° malt åpen tretrapp med lakkert eik i trinn. Normal bruksslitasje. Innvendig har boligen heltre 4-speil dører. En dør med glassfelt. 2 dører i 1.etg. i slett malt fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har vegghengt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj/våtson i bad.

Vaskerom 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom med belegg på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak. Oppvarming med el-varmekabel i gulv.
Vegghengt utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Enkel plassbygget skap og benkeplate i treverk. Plass til tørketrommel under benk.
Det er ikke avtrekk fra rommet.
Med hensyn til alder, slitasje og lite egnede materialer på vegger må det påregnes renovering for å få vaskerom til dagens standard. Vaskerom er gitt TG3 grunnet alder. Vaskerom fungerer dog med dagens bruk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk i gulv og måling med pigger i treverk under utslagsvask. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved søk.

Bad 2.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Veggene har malt panel, taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Servantskap med 2 skuffer med slette fronter. Heldekkende servant og speile på vegg med integrert lys. 2 stk. skap på vegg med slette fronter. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Servantskap, speile og høyskap skiftet i senere år med egeninnsats.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet badets oppbygning med panel på vegger.
Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverk ved dusjkabinett og enkelt overflate fuktsøk i gulv
Det ble ikke funnet avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Heltre skrog med 1-speil heltre lakkerte fronter. Heltre og laminat benkeplate med "stein" utseende. Nedfelt enkel hjørne-kum stål utførelse. Integrert stekeovn og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast rør i rør vannrør opp til badene.
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller. Bereder fra 2016, montert i 2017 iht. tidligere salgsoppgave.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Ukjent alder på varmepumpe. Ukjent alder.

Det er i januar 2025 utført el-sjekk av uavhengig firma, El-control AS, av el-anlegg. Det henvises til rapport utført av dette firma for nærmere beskrivelse og tilstand av el-anlegg. Flere røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat fra 2024

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2000 iht. tidligere salgsoppgave. Synlig grunnmurplast mot grunnmur ved plen.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår. Plen og belegningsstein rundt boligen. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Sluk for sikker avrenning ved belegningsstein.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger
Det er i senere år gravd vann og avløp frem til vegg på anneks/kårbolig og vannrør frem til låvevegg.
Det er også lagt rør for strøm til stabbur.
Det ble ved anleggelse av vann og avløp til anneks/kårbolig etablert ekstra drenering fra terreng ved kjellernedgang og ut i terreng på nedsida av boligen.
Det ble også drenert et område foran låve ved plen. All informasjon iht. eiere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	646 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

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.

Anneks/kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

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

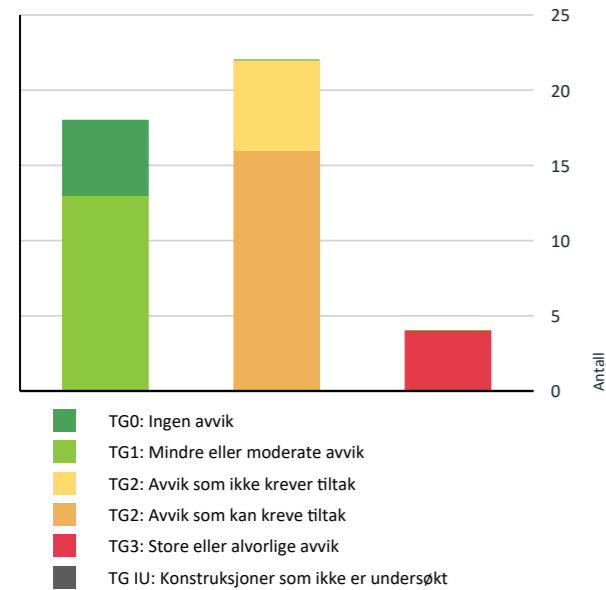
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

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

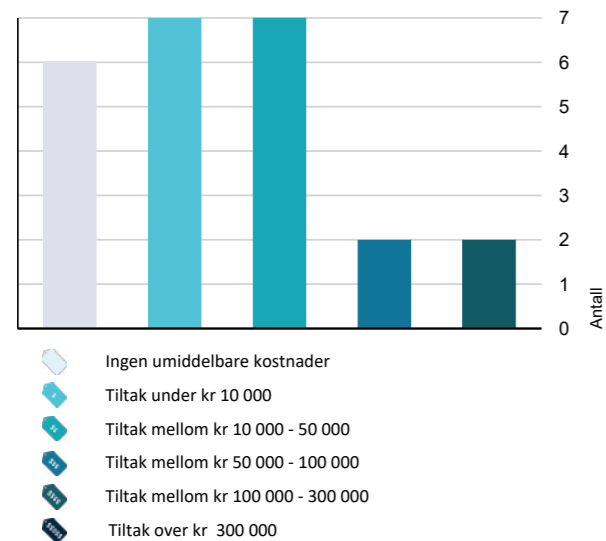
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Garasje/låve 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. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjeller vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er lagt betongstein på taktro uten undertaksbelegg/papp.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Nøyaktig tidspunkt for utskiftning er vanskelig og si noe om, men tidspunkt for utskiftning av taktekking/undertak bør gjøres innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt og mosegrodd takstein

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sort stål gradrenner og helbeslått pipe. Takstige til feier er montert.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er iht. forskrift ved rehabilitering av boligen krav om snøfangere på tak over områder det er naturlig og oppholde seg. Det er påpekt i rapport fra NRBR 03.04.2023 om at det mangler stigesikring ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere minimum over områder der det er naturlig og oppholde seg. TEK 97 § 7-45 Stigesikring må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. er antatt oppført med stående treplank. Vegger i 2.etg. har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. info iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning. Iht. tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble vegger i 2.etg. vesentlig oppgradert med etterisolering (blåseisolering), vindspærre og ny kledning i ca. 2000

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 spredte råteskader i kledning. Antatt oppstått grunnet kledning er satt tett mot vannbrett/list i nedre kant av kledning. Det er ikke funnet luftespalte i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet. Det bør foretas utbedring av lufting. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det bør påregnes vask og overflatebehandling av kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i nedre kant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med stort kaltloft. Tilgang til kaltloft via luke i tak 2.etg. Undertak av treplank, over/underligger plank. Konstruksjon fra byggeår. Isolert med sagflis og gammel mineralull i skråhimlinger. Det er begrenset luftespalte i skråhimlinger og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

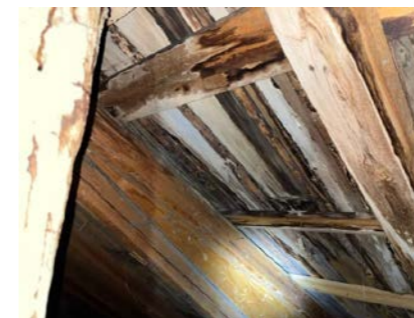
Det er begrenset/manglende luftespalte i skråhimlinger mot undertak og manglende ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Det er sot-renner i undertak på nedsida av pipe.

Konsekvens/tiltak

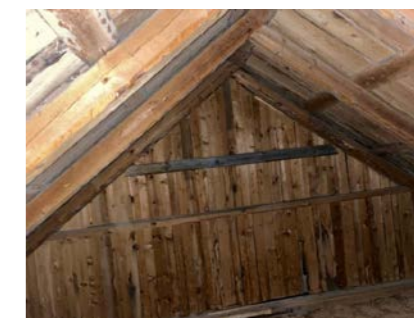
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av årsak til sot-renner ved pipe. Det må etableres bedre lufting av kaltloft. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelser og etablering av ventiler i gavler for bedre lufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjolder i undertak ved pipe.



Manglende ventilering av kaltloft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er satt på vannbrett i tre. Det er brukt lite beslag på vannbrett over vinduer, dog er panel satt tett på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett under vinduer for og sikre tilstrekkelig tetthet i overgang mellom vannbrett og vinduer. Ved eventuell sprekk mellom vannbrett og vindu kan det komme fuktighet inn i veggkonstruksjon. Det bør etableres avstand mellom beslag og panel over vinduer. Stor fare for råteskader i kledning, som har oppstått mot vannbrett i etasjeskiller og mot list i bunn på kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjeller vinduer

Vinduer i kjeller: Trevinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår. Vinduer med til del stor værslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass i stue 1.etg. Malt balkongdør i tre med høy brystning og glass i soverom 2.etg. Bemerket at det er råteskader i terrassedør, listverk rundt glass i døren.

Dører, antatt, fra ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det ble påvist råteskader i listverk rundt glass på dobbel dør i stue 1.etg. Det er også værslitt overflate på denne dør. Det er utført tilsvarende løsning med vannbrett og beslag over dører som på vinduer. Se beskrivelse vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det må påregnes utskifting av råteskadet treverk på dør. Og overflatebehandling av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i list rundt glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Over innredet rom 1.etg. Det er lagt tre-lemmer av impregneret treverk på sveiset papptekking. Rekkverk i tre. Balkong er overbygget med saltak.

Det antas at balkong med tettesjikt ble renoveret ved modernisering av utvendige overflater i ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tettesjikt, papptekking, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Antatt forventet levetid på denne type tekking er 25-30år. Rekkverk på terrasse er ca. 91cm. høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjikt på balkong. Det kan ikke utelukkes utskifting av tettesjikt. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrasse

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Normal bruksslitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold av terrasse. Ukjent alder på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang: Støpt trapp med skiferflis på trinn og repos. Overbygget med saltak. Rekkverk i treverk. Trapp ved vaskeromsinngang i støpt betong. Rekkverk kun en side. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende rekkverk på en side av trapp. Skiferflis med sprekker i fuger og mye løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring av fliser og rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat og parkett.
Vegger: Malt trepanel, malte MDF smartplater
Himlinger: Malt trepanel og malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje. Alle vegger og tak er malt opp av nåværende eier i senere år. Med unntak av kjøkken. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i vaskeroms-gang 1.etg. med noe «topping» i skjøter.

Gulv fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

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 på 10mm på 2m avstand i spisestue 1.etg og i loftsstue m/trapp 2.etg. Det ble målt totalt 18mm planavvik gjennom loftsstue m/trapp i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og pelletsovn i stue 1.etg. Det er foretatt inspeksjon fra NRBR høst 2024. Det ble påpekt avvik ved inspeksjon. Gamle brannvarslere og brannslukningsapparat. Dette er utbedret siden inspeksjon. Pipe fra byggeår. Ukjent alder på pelletsovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og vegger av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Som tyder på fuktgjennomtrenging i grunnmur/gulv.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180° malt åpen tretrapp med lakkert eik i trinn. Normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre 4-speil dører. En dør med glassfelt. 2 dører i 1.etg. i slett malt fyllingsdør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble ikke funnet oppbrett på membran mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres oppbrett på membran mot terskel. Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er laget flis-satt kasse under servant som gjør vannlås og rørkoblinger utilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres tilgang til vannlås og rørkoblinger til servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj/våtson i bad.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom med belegg på gulv, malt panel på vegger og himlingsplater i tak. Oppvarming med el-varmekabel i gulv. Vegghengt utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Enkel plassbygget skap og benkeplate i treverk. Plass til tørketrommel under benk. Det er ikke avtrekk fra rommet. Med hensyn til alder, slitasje og lite egnede materialer på vegger må det påregnes renovering for å få vaskerom til dagens standard. Vaskerom fungerer dog med 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk i gulv og måling med pigger i treverk under utslagsvask. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved søk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel, taket har malt panel.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble funnet noe synlig spiker i himling med mulig rustangrep. Ukjent årsak. Det bemerkes at overflate/panel på vegger er ansett som lite egnet på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser, for om mulig kartlegge årsak til rust på spiker. Det tas spesifikt forbehold om at pristimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble funnet noen sprukne fliser i gulv. Ukjent årsak. Sprukne fliser er også påpekt i rapport fra 2020. Det har ikke vært utvikling i sprekker i fliser senere år, iht. eiere.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for årsak, og evt. utskifting av sprukne fliser. Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes med hensyn til begrenset fall, trepanel på vegger og alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det kan ikke utelukkes renovering/utskifting av tettesjikt/membran i våtrom. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes med hensyn til fall på gulv og alder på tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer med slette fronter. Heldekkende servant og speile på vegg med integrert lys. 2 stk. skap på vegg med slette fronter. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Servantskap, speile og høyskap skiftet i senere år med egeninnsats.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet badets oppbygning med panel på vegger.

Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverk ved dusjkabinett og enkelt overflate fuktsøk i gulv. Det ble ikke funnet avvik.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Heltre skrog med 1-speil heltre lakkerte fronter. Heltre og laminat benkeplate med "stein" utseende. Nedfelt enkel hjørne-kum stål utførelse. Integreert stekeovn og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Normal brukslitasje.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig og etablere andre løsning ved dagens plassering av ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast rør i rør vannrør opp til badene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufterør for avløpsrør er avsluttet på kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufterør må føres over tak. Det kan medføre kondensskader på kaltloft ved dagens løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufterør avløp avsluttet på loft

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Ukjent alder på varmepumpe. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales og gjennomføre service av varmepumpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider fra 2017, montert i 2018 iht. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det er i januar 2025 utført el-sjekk av uavhengig firma El-control AS av anlegg. Det henvises til rapport utført av dette firma for nærmere beskrivelse og tilstand av el-anlegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det henvises derfor til rapport fra EI-controll AS.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Flere røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat fra 2024

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.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000 iht. tidligere salgsoppgave. Synlig grunnmurplast mot grunnmur ved plen.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert topp-list, tetting i topp på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres list i topp på grunnmurplast for å lukke avviket. Det kan komme vann/fuktighet på bakside av grunnmurplast ved manglende list/tetting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

1 TG 0 Terrengforhold

Plen og belegningsstein rundt boligen. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Sluk for sikker avrenning ved belegningsstein.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Andre tomteforhold

Det er i senere år gravd vann og avløp frem til vegg på annekks/kårbolig og vannrør frem til låve-vegg. Det er også lagt rør for strøm til stabbur. Det ble ved anleggelse av vann og avløp til annekks/kårbolig etablert ekstra drenering fra terreng ved kjellernedgang og ut i terreng på nedside av boligen. Det ble også drenert et område foran låve ved plen. All informasjon iht. eiere.

Bygninger på eiendommen

Anneks/kårbolig

**Anvendelse**

Lagring/hobby

Byggeår

1904

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

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**

Anneks/kårbolig.:

Bygning fundamentert på gråsteinsmur.

Bjelkelag med stubbloft og krypkjeller. Krypkjeller ikke inspisert. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Vegger oppført i laft. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak konstruksjon i tre. Yttertak tekket med betongstein.

Vinduer i trerammer med koblet glass. Stor værslitasje og noe råteskader på vinduer.

Hovedytterdør, dobbel dør i heltre med enkelt glass. Dør og vinduer antatt fra byggeår.

Sidedør, boddør med panel inn/utside. Ukjent alder.

Innvendig rom/overflatebehandling:

Gulv: Malt heltre furu gulv.

Vegger: Malt panel

Tak: Malt panel.

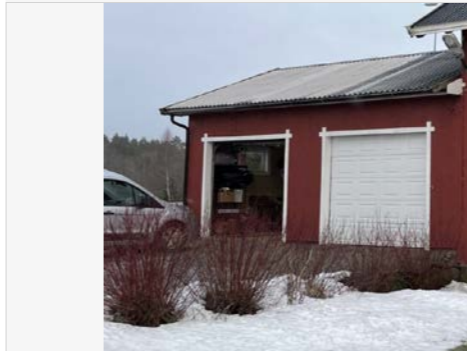
Nåværende eiere har i senere år malt opp alle gulv, vegger og tak innvendig i bygningen. Det er iht. eiere brukt linoljemaling for og beholde original standard.

Det er mursteinspipe i bygning. Denne er tatt ned over tak og ikke i bruk i dag.

Det er i senere år lagt opp nytt el-anlegg i hele bygning. Henviser til rapport av el-anlegg utført av El-controll AS.

Bygning hovedsakelig med standard fra byggeår.

Garasje

**Anvendelse**

Lagring/biloppstilling

Byggeår

1990

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave.

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**

Dobbel garasje i tilknytning til låve.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Det er liten sprekk i betongdekke, ukjent årsak.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakkonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Takplater med slitasje, manglende overflatebehandling.

2 leddporter i metall med motor.

Vinduer i trerammer med isolerglassruter. Råteskader i flere vinduer.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innvendig er garasje kledd med ubehandlet gips på vegger og tak. En vegg med OSB plater.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Det må påregnes noe vedlikehold av garasje.

Stabbur



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1905

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

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

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur fundamentert på stripefundamenter av betong, antatt satt til fast grunn, og betongsøyler/fundamenter.

Utover fundamenter er det bjelkelag av tre og reisverk-vegger, utvendig kledd med stående trekledning. Utvendig kledning, vinduer og dør malt for ca. 3 år siden.

Små vinduer i trerammer med enkelt glass.

Dør i heltre, panel utside.

Saltak- konstruksjon i tre, sperrekonstruksjon. Yttertak er tekket med rød betongstein.

Konstruksjoner fra byggeår. Betongtakstein skiftet etter byggeår.

Det er lagt frem trekkerør for strøm ved fundament til stabbur.

Låve



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

1901

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave.

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

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Låve.

Fundamentert på pilarer av stein. Vegger oppført i reisverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Det er stedvis store råteskader i kledning og vegg-konstruksjon.

Saltak, sperrekonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater.

Innvendig i låve er det lite område med støpt gulv. Øvrige deler med tregulv. Tregulv har falt ned, har store skjevheter, i store deler av låve.

En garasjeport i stål i fremvegg. Enkel låvedør i bakvegg i panel.

Låve fremstår med stort behov for vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

263 m²/183 m²

Enebolig: Hall, 2 Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken, 6 Bod, Gang, Vaskerom, Loftstue, 4 Soverom

Andre bygg: Anneks/kårbolig, Garasje, Stabbur, Låve
Bruksareal andre bygg: 383 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

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 **5 400 000**

Konklusjon markedsverdi **5 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. 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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Hafsteinveien 10,1960 LØKEN 112 m ² 1939 3 sov	12-02-2023	2 990 000	2 950 000		2 950 000	26 339
2 Spellmyrveien 13,1960 LØKEN 194 m ² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000		4 150 000	21 392

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
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Anneks/kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Anneks/kårbolig	Kr.	450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	190 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 640 000

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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	95			95	43		95
2.Etasje	88			88	7		88
Kjeller		80		80		7	87
SUM	183	80			50	7	270
SUM BRA	263						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall , Bad , Spisestue , Stue , Kjøkken , Bod , Gang , Vaskerom		
2.Etasje	Lofstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

Kommentar

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.

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:

Anneks/kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		48		48	15
Loft		16		16	
SUM		64			15
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Entré m/trapp, Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang	
Loft		Trapperom , Soverom , Soverom 2	

Kommentar

Takhøyde i loft er kun ca. 199cm på høyeste punkt.

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.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er malt opp innvendig i alle rom. Utført med egeninnsats. El-anlegg i hele bygning er renoverert i senere år.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i 2.etg. er ikke store nok som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1.Etasje		49		49
SUM		49		
SUM BRA	49			

Romfordeling

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

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.

Brannceller

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

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
Loft		17		17	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Uinnredet bod	
Loft		Uinnredet loft	

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.

Brannceller

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

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		227		227	
SUM		227			
SUM BRA	227				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er grunnflate på låve. Det er deler av låve med tidligere låvebru.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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	180	83
Anneks/kårbolig	0	64
Garasje	0	49
Stabbur	0	43
Låve	0	227

Kommentar

Enebolig

Anneks/kårbolig

Takhøyde i loft er kun ca. 199cm på høyeste punkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Renate Cecilie Iversen	Kunde
	Kristian Hagen Svenke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	40		0	3655.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Lunderveien 1

Hjemmelshaver

Svenke Kristian Hagen, Iversen Renate Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Lunderveien 1. Sentralt på Momoen, ca. 4 km. vest for Løken. Nærområde består av enebolig- bebyggelse og jord/skogbruk. Det er ca. 4km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er matbutikk og bilverksted.

Barnehager på Momoen.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, og barnehager.

Ca. 1 km 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 tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ved boligen.

Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra 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.3655 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Uteplass med belegningsstein foran boligen.

Parkering på romslig gruset gårdsplass eller i garasje.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	20.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2025	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	22.01.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	20.01.2025	Datert 31.03.2020	Gjennomgått	19	Nei
NRBR	23.01.2025	Tilsyn av brann/feierevesen i 2024.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK3451>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Hagen Svenke	Renate Cecilie Iversen
Gateadresse	
Lunderveien 1	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	6513504, 6513489, 6513539 og 6513823

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger: KHS, RCI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 1107250012

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

Document reference: 1107250012

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Svenke	4428992733505f6d52f484 686f749a5bc4df5a8a	20.01.2025 20:02:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Iversen	04d830daee6627a2e20025 25b22f007dfab99b9f	20.01.2025 19:50:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

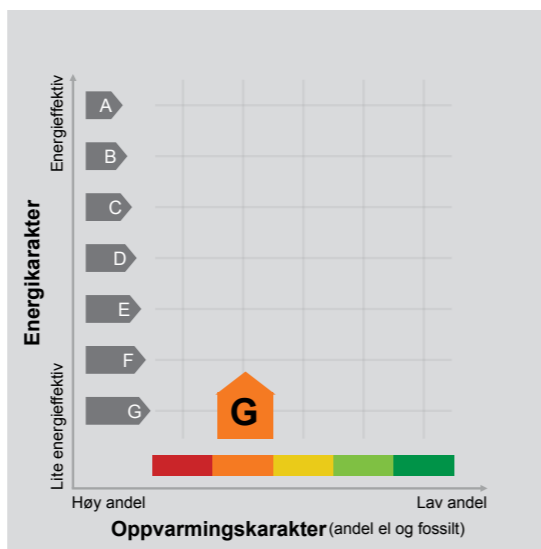
Document reference: 1107250012

Document reference: 1107250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Lunderveien 1
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150053048
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69213
Dato	20.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 22 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Lunderveien 1 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Svingen stasjon Linje R14	24 min
	23.3 km
Oslo Gardermoen	55 min
Lunder Linje 480	0 km

Skoler

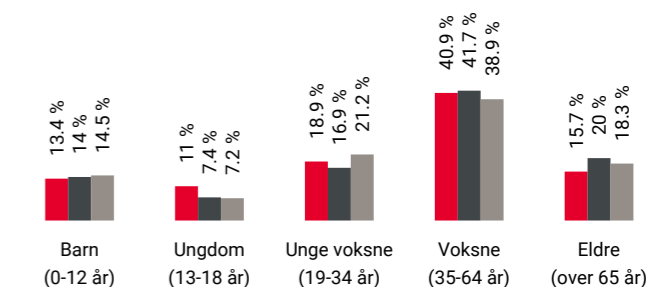
Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	5 min
	4.3 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	13 min
	11.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	17 min
	16.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	20 min
	18.6 km

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	5 min
	0.4 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	17 min
	1.3 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min
	4.8 km


Dagligvare


Kiwi Løken PostNord	4 min
	4 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min
	4.1 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

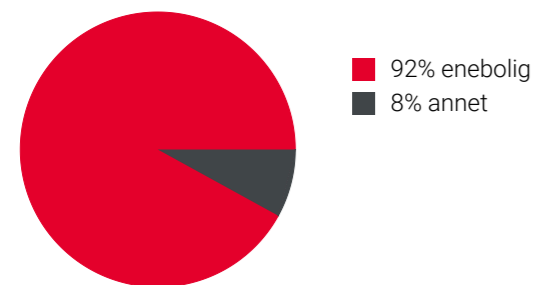
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Gateparkering
Lett 92/100

Sport

-  Momoen idrettsanlegg 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Høland idrettsanlegg 4 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 3.7 km
-  MOVA Bjørkelangen 18 min 
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 19 min 

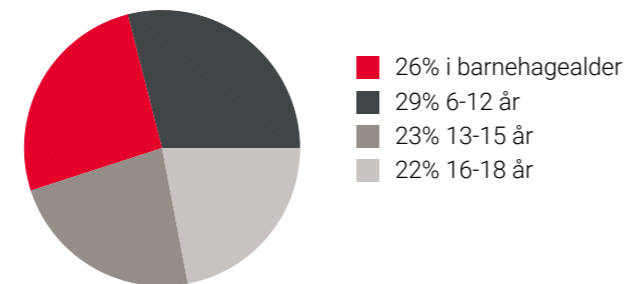
Boligmasse



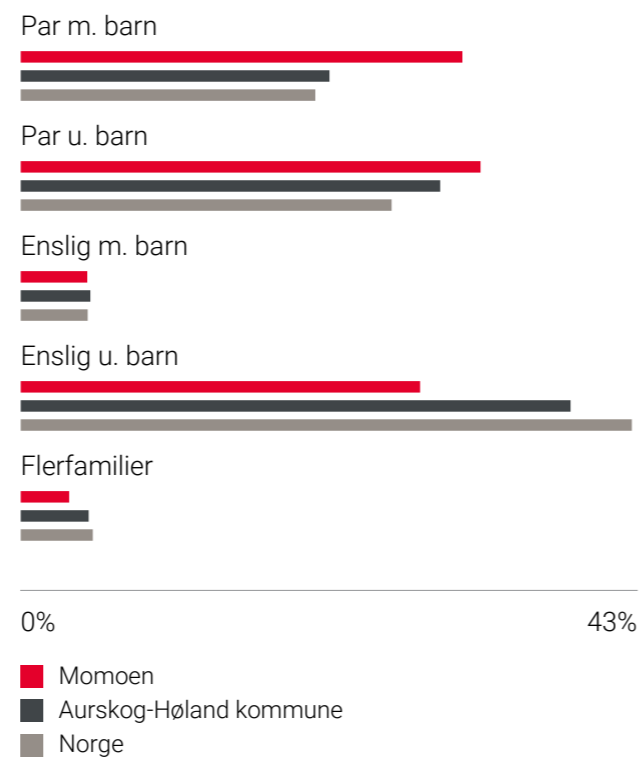
Varer/Tjenester

-  Løken senter 4 min 
-  Løken apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

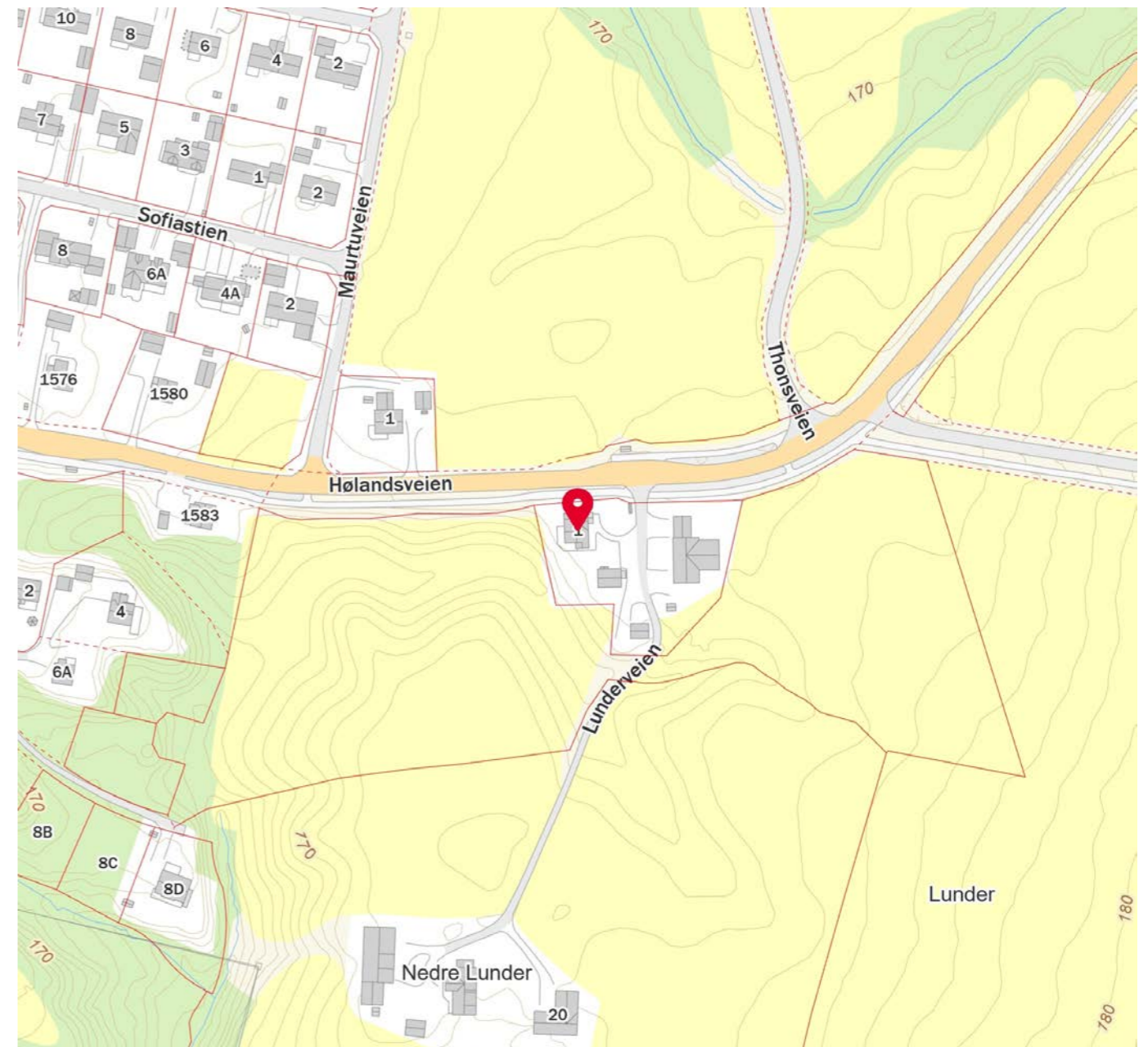
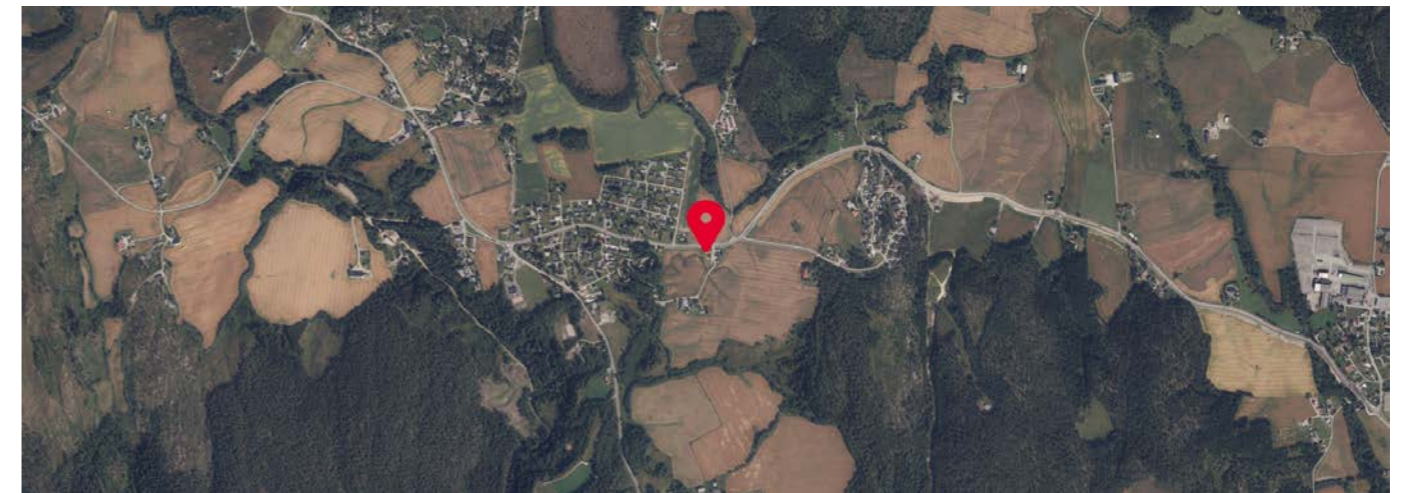


Familiesammensetning



Sivilstand

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



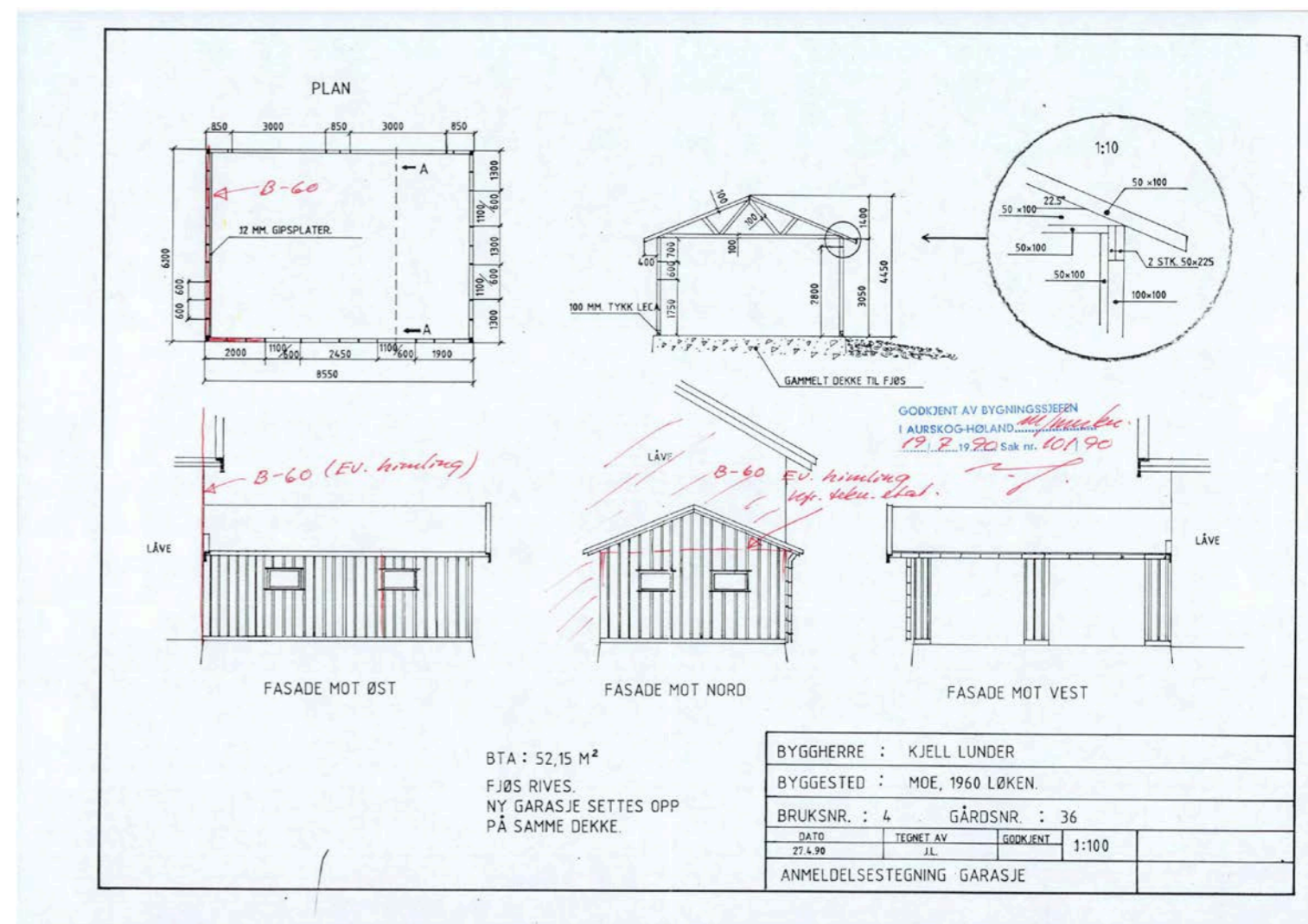
Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse


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.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning





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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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



Aurskog SPAREBANK



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

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

Vi samarbeider tett 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 | Jessheim | Sørumsand | Årnes

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lunderveien 1
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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