

aktiv.



Haldenveien 1211, 1960 LØKEN

**Hel tomannsbolig med stort
potensial - Stor, solrik hage -
Takterrasse på 37 kvm - Flott
utleieobjekt - Landlig og rolig**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 600,-
Total ink omk.: Kr 2 512 600,-
Selger: Ebro Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 265/300 kvm
Tomtstr.: 2273.5 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 35
Gnr. 55, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1107250171

Velkommen til Haldenveien 1211!

Dette er en hel, horisontaldelt tomannsbolig, oppført over 2 etasjer pluss kjeller. Huset består av to boenheter, et flott utleieobjekt eller en fin generasjonsbolig. Beliggenheten er landlig, med nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til matbutikk, barnehage og idrettsanlegg.

Tomten har stor, gruslagt gårdsplass og rikelig med boltreplass for liten og stor. Tomannsboligen fremstår med behov for oppgradering, men her er potensialet stort! I 1. etasje er det et romslig kjøkken, to stuer, to vedovner og tre soverom, og boenheten har bad og wc i kjelleren. Boenheten i 2. etasje har klassisk kjøkken, fin stue, helfliset bad/wc/vaskerom og tre gode soverom. Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm.

Tilstøtende tomt i sør med gnr. 55 bnr. 37 kan kjøpes i tillegg til eiendommen som er for salg. Tomten er ubebygget og har et areal på ca 1,9 mål. Ved et eventuelt kjøp av denne tomten vil det inngås separat avtale med hjemmelshaver av eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	7
Plantegning kjeller	13
Plantegning 2. etasje	17
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	78
Situasjonskart	83
Reguleringskart	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	96



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Haldenveien 1211!



Tomten er flat, solrik og opparbeidet med store plenarealer, gruslagt gårdsplass og prydbusker, og under et stort grantre i hagen er det en plassbygd sitteplass. Det er i tillegg mulig å kjøpe den ubebygde tomten som ligger inntil eiendommen i sør.



Tomannsboligen har et pent, felles og overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt, buet trapp og takmontert utebelysning.



Boenhetene deler en gang med malt panel på veggene og lyst belegg på gulvet.

Haldenveien 1211 1.etg.



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



Kjøkkenet i 1. etasje er av god størrelse. Den sortmalte kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje, men byr på god skap- og benkeplass.



Av utstyr er det ventilator, benkestikk, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.



Det er to romslige stuer i første etasje – én dagligstue og én spisestue. I dagligstuen er det en vakker prinsesseovn i støpejern i det ene hjørnet.





Begge stueene har gråmalte vegger mot gylne laminatgulv, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn.



Fra stuen er det åpent trappeløp ned til kjelleren.

Det er tre gode soverom i første etasje – alle med store vinduer som sikrer rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.

Det største soverommet er holdt i en dus gråtone og har en åpen peis.



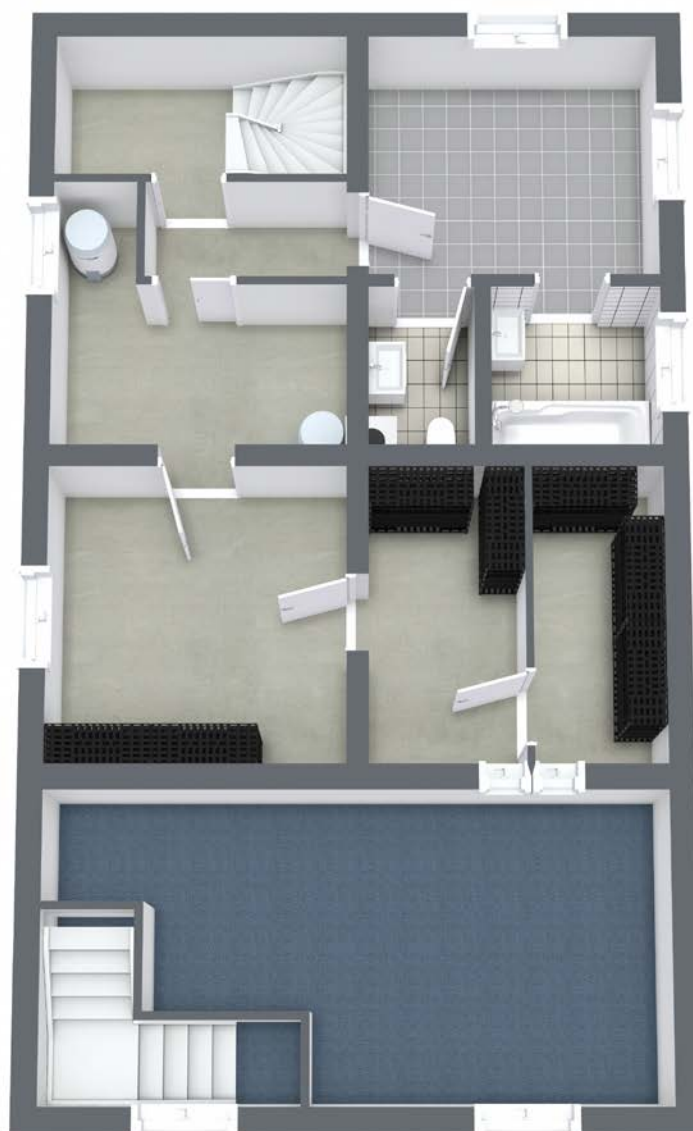


På to av soverommene er det naturlig panel på veggene.



Alle rommene har plass til en stor seng, tilhørende møblement og garderobeskap.

Haldenveien 1211 Kjeller



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



Boligen har to innredede rom i kjelleren. Kjelleren er ikke godkjent brukt som oppholdsrom.



Kjelleren har flere boder, og her er også varmtvannsberederne plassert.



Innredet rom i kjeller. Rommet er ikke godkjent brukt som oppholdsrom.



Badet i kjelleren har behov for oppgradering for å oppnå dagens krav til standard. Her er det malt panel og fliser på veggene og fliser på gulv. Rommet har hvit servanttinnredning, speilskap og et innfliset badekar med regnfallsdusj.



WC-rommet i kjelleren har malt panel på veggene og blå fliser på gulvet, og rommet er utstyrt med et toalett og en hvit servantseksjon.



Fra felles inngangsparti i første etasje går det trapp opp til andre etasje.

Haldenveien 1211 2.etg.



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



Trappegangen i andre etasje har hvitmalt vegger og lyst laminatgulv er det fin plass til knaggrekker og skohyller.



Kjøkkenet har et klassisk design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Stuen oppleves som lys, romslig og luftig, og byr på fin plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de hvitmalte overflatene, og rommet har gyllen laminat på gulvet.



Fra stuen er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm med upåklagelige solforhold og vidstrakt, landlig utsikt.



Det er tre fine soverom i boenheten i andre etasje, og alle har store vinduer for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.



Veggene på soverommene er malt opp i lyse farger, og alle rommene har plass til stor en seng, tilhørende møblement og garderobeskap.



Soverom i andre etasje.



Badet fremstår som velholdt og fint, med hvite fliser på veggene og grått belegg på gulv med gulvvarme.



Fra stuen i boenheten i andre etasje er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm.
Takterrassen har dekke og rekkverk i tre.



Her er det upåklagelige solforhold og vidstrakt, landlig utsikt, samt utmerket plass til grill
og det man måtte ønske av utemøblement.



Det er nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til matbutikk, barnehage og idrettsanlegg.



Eiendommen ligger landlig og idyllisk til, med vidstrakt utsikt over jordbruksområder i alle himmelretninger.



Tomannsboligen fremstår med behov for oppgradering, men her er potensialet stort!



Løken og kommunen generelt har mange fine helårsturmigheter, f.eks. sykkelveier, merkede turstier, stolpejakt, bær- og soppsanking, langrenn og jakt.



Tomten som grenser til Haldenveien 1211 mot sør kan kjøpes for en avtalt pris og etter nærmere avtale med eier. Tomten er plassert mellom hagen til Haldenveien 1211 og naboeiendommen (grått hus) som sees i bakkant av bildet.



Løken har et hyggelig handelssentrum med alt du trenger i daglige. Idrettslaget er veldrevet og har et stort og variert tilbud til alle aldre.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 300 m²

TBA: 37 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m² Trapperom, gang, innredet rom, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4, innredet rom

1. etasje

BRA-i: 103 m² Trapperom, kjøkken, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom 2

2. etasje

BRA-i: 72 m² Trapperom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bemerkes at kjeller ikke er egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde og rømningsvei. Takhøyde i kjeller er ca. 203-205cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2273.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og idyllisk til, med vidstrakt utsikt over jordbruksområder i alle himmelretninger. Det er nærhet til busstopp og turområder, samt kort vei til matbutikk, barnehage og idrettsanlegg. Tomten er flat, solrik og pent opparbeidet med stor plenarealer, gruslagt gårdsplass og prydbusker, og under et stort grantre i hagen er det en koselig, plassbygd sitteplass.

Fra stuen i boenheten i andre etasje er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm. Her er det upåklagelige solforhold og vidstrakt, landlig utsikt, samt utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement. Takterrassen har dekke og rekkverk i tre.

Tilstøtende tomt i sør med gnr. 55 bnr. 37 kan kjøpes i tillegg til eiendommen som er for salg. Tomten er ubebygget og har et areal på ca 1,9 mål. Ved et eventuelt kjøp av denne tomten vil det inngås separat avtale med hjemmelshaver av eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

I matrikkelrapport fra kommunen oppgis tomtearealet som beregnet areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 55/35 og 55/36 inngår til 2.273,5 kvm og med ukjent grenseforløp. Matriklene ser ut til å ligge oppå hverandre på kommunens karttjeneste. Eiendommen ble skyddelt i 1940 og 1942. Skyddelingen beskriver grensene, men ikke arealet. På eiendommens grunnboksblad hos Kartverket er det ikke registrert arealopplysninger. I følge bygningssakkyndig er eiendommen registrert i Eiendomsverdi med et areal 1137 kvm. Eiendomsverdi henter arealopplysninger fra Kartverket og seeiendom.no. Det er derfor stor usikkerhet vedrørende eiendommens grenser og areal. Ved en eventuell oppmåling bør det derfor påregnes arealavvik. Mangel grunnnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved fylkesvei 115, omtrent 1 km nord for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekontor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen

Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

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

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc,- fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

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

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

Øvrige fritidsaktiviteter

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

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

Kulturtilbud

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

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

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består for det meste av boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Løken skole som ligger 7 minutters gange unna, samt barnehager som Løken barnehage, også 7 minutters gange fra eiendommen. Bjørkelangen skole og videregående skole ligger henholdsvis 10 og 13 minutters kjøring unna. Det er skolebussordning til Bråte Skole på Hemnes for ungdomsskoleelever.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med buss fra Løken, og eiendommen ligger ca. 35 km fra Lillestrøm og ca. 57 km fra Oslo.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en tomannsbolig fra 1948. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med valmet tak. Kaltloft over 2.etg. Kaltloft ikke inispisert grunnet manglende stige og størrelse på loftluke. Luke er plassert over trapp i 2.etg. Kaltloft ikke inispisert grunnet

hensyn til HMS. Taktekingen er av taksteinformet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier og helbeslått pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. 3 vegger er etterisolert og skiftet kledning i ca. 2004. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags støydempende glass på 3 vegger. Vinduer fra 2004 iht. dato i glass. Bygningen har malt hovedytterdør, med profilert utside, slett innside og lite glassfelt. Dør fra ca. 2008 iht. dato i glass. Lakkert balkongdør i tre med høy brystning og 2-lags støydempende glass i 2.etg. Dør fra 2004 iht. dato i glass. Balkong med tilgang fra stue 2.etg. over innredet rom/stue i 1.etg. Det er tilfargulv med impregneret treverk over takmembran. Membran fra ca. 2006 iht. kontaktperson. Rekkverk i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er manglende forbordbeslag ned i takrenner på hele boligen. Takvann er ført ut på grunn ved grunnmur. Delvis ledet lenger ut fra grunnmur med rør på bakken.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er manglende musesperre på østvegg med gammel kledning. Kledning på denne vegg med stor værslitasje og flere vridde bord. Spredte råteskader i kledning, vindu-omramming og hjørnekasser.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ett vindu med synlig punktert glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punkterte glass, som må påregnes skiftet. Det er til del mye svertesopp i vindu-karmer som er tegn på innvendig kondensering på glass. vinduer med stor utvendig værslitasje og innvendig bruksslitasje.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket. Ett vindu i 2.etg. med defekt hendel for åpning av vindu. Flere vinduer med tegn til innvendig kondensering på glass med svertesopp på innvendige flater. Bruks og værslitasje på vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Til del stor slitasje på utendige og innvendige flater på dører. Vær, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Med tanke på alder på membran/tettesjikt og det er rom under terrasse, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på membran. Værslitt terrassegulv og rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor iht. gjeldene krav.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Da det ikke foreligger rapport på tilsyn av pipe/ildsteder i senere tid, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på pipe/ildsteder.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist andre avvik: Det er noe svelleskader i gulv og skrog ved oppvaskmaskin. Det er manglende sokkel på kjøkken. Kjøkkenfronter og skrog er malt etter oppsetting av kjøkken. Det er noe bruksmerker, slitasje på fronter.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avtrekk er ført ut via luftekanal i mursteinspipe. Dette er ikke en anbefalt løsning.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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 på varmekilde.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Det er svelleskader i innredning. Antatt av fukt fra bruk av servant/dusj. Og noe riss i servant.

- Kjøkken - 2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Mangler en kjøkkenfront. Mangler forsegling på benkeplater ved komfyr. Det er synlig fuktskjolder i gulv der kjøleskap har stått og midt på gulv under vindu, ukjent årsak.

- Kjøkken - 2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er påvist andre avvik:

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom- Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er råteskader i panel på vegg i rommet.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er stedvis rust på takplater. Takplater er ujevnt montert på taket. Det er glipper mellom plater og manglende tetting under møneplater. Takplater fremstår som ufagmessig montert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er ikke lufting av kaltloft. Alle gesimser/raft er tette. Det er synlige fukt/råteskader i tak i gang 2.etg. Her ble det også målt høyt fuktnivå i treverk/panel i taket. Synlig skjevhet i takkonstruksjon fra utside.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt planavvik på ca. 22mm over 2m avstand i stue 2.etg.

- Innvendig - Innvendige trapper til kjellere

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er påvist andre avvik: Det er ikke rekkverk på betongtrapp til kjeller. Rekkverk på trapp til kjeller i tilbygget del med løst rekkverk. Manglende håndrekke på vegg i begge trapper. Plass bygget trapp i tilbygg med korte inntrinn anses som lite egnet som trapp mellom oppholdsrom.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er utført noe montering av el-anlegg i begge etasjer som er utført av ufaglært person. Bruk av skjøteledninger til belysning. Det må utføres tiltak/utbedringer på el-anlegg.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Brannslukningsutstyr fra 2008.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

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

Lovlighet

Det foreligger tegninger på tilbygg mot syd 1.etg. fra 1989. Det er avvik på disse da tegning viser tilbygg uten kjeller. På opprinnelig bolig foreligger det ikke tegninger. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Kjeller i boligen er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei, lysforhold og takhøyde.

Garasje

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 10.06.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Følgende er opplyst fra el-verket: Tilsyn avholdt i 2024. Eiendommen har to strømmålere. Avvik etter tilsyn er avsluttet. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing i 2021. Siste tilsyn ikke oppgitt. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket

eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad i 2 etg. Renoveret 2006. Arbeid utført av Johann nadden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Belegg som membran.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Tak må utbedres og etterses.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Dette er en tomansbolig som er brukt til utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Denne er oppført i 1947.

Tilleggskommentar: Dette er en bolig som er brukt til Utleie Ny eier må lese takst Oppussing må vurderes.

Innhold

Kort fortalt

- Hel tomannsbolig med stort potensial
- Behov for oppgradering
- Landlig og idyllisk beliggenhet
- Stor, gruslagt gårdsplass
- Tomt på ca 2 mål

Boenhet 1:

- 2 stuer, én med flott prinsesseovn
- Kjøkken med stort potensial
- Eget wc-rom og et bad m/badekar i kjeller
- 3 soverom med garderobeplass
- God lagringsplass i kjelleretasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Boenhet 2:

- Luftig stue med utgang til takterrasse
- Sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm
- Klassisk kjøkken med god skaplass
- Helfliset og fint bad/wc/vaskerom
- 3 gode soverom med garderobeplass
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Planløsning

1. etasje, boenhet 1: Trapperom, 3 soverom, kjøkken og 2 stuer
Kjeller, boenhet 1: Trapperom, gang, 2 innredede rom, bad, wc-rom og 4 boder.

2. etasje, boenhet 2: Trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Boenhet 1

Entré

Tomannsboligen har et pent, felles og overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt, buet trapp og takmontert utebelysning. Boenhetene deler en gang med malt panel på veggene og lyst belegg på gulvet.

Kjøkken

Kjøkkenet i boenhet 1 er av god størrelse. Den sortmalte kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje, men byr på god skap- og benkeplass. Av utstyr er det ventilator, benkestikk, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Det er to romslige stuer i boenheten i første etasje – én dagligstue og én spisestue. Begge stuene har gråmalte vegger mot gylne laminatgulv, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn. I dagligstuen er det en vakker prinsesseovn i støpejern i det ene hjørnet.

Bad og wc-rom

Boenhet 1 inneholder et bad og et wc-rom. Badet har behov for oppgradering for å oppnå dagens krav til standard. Her er det malt panel og fliser på veggene og fliser på gulv. Rommet har hvit servantinnredning, speilskap og et innfliset badekar med regnfallsdusj. På wc-rommet er det malt panel på veggene og blå fliser på gulvet, og rommet er utstyrt med et toalett og en hvit servantseksjon.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boenhet 1 – alle med store vinduer som sikrer rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. På to av soverommene er det naturlig panel på veggene, og det største rommet er holdt i en dus gråtone. Alle rommene har plass til en stor seng, tilhørende møblement og garderobeskap. Boenheten har for øvrig lagringsplass i kjelleren.

Boenhet 2

Entré

Tomannsboligen har et pent, felles og overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt trapp og takmontert utebelysning. Boenhetene deler en gang med malt panel på veggene og lyst belegg på gulvet. Herfra går det trapp opp til andre etasje, og i en gang med hvitmalte vegger og lyst laminatgulv er det fin plass til knaggrekker og skohyller.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med kullfilterventilator, benkestikk og benkebelysning.

Stue

Stuen oppleves som lys, romslig og luftig, og byr på fin plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de hvitmalte overflatene, og rommet har gyllen laminat på gulvet. Fra stuen er det utgang til en sydvendt takterrasse på ca. 37 kvm med upåklagelige solforhold og vidstrakt, landlig utsikt.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som velholdt og fint, med hvite fliser på veggene og grått belegg på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre fine soverom i boenheten i andre etasje, og alle har store vinduer for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Veggene på soverommene er malt opp i lyse farger, og alle rommene har plass til stor en seng, tilhørende møblement og garderobeskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rørføring i kjeller. Det er rør-i-rør plast vannrør i bad og kjøkken i 2. etasje, med samleskap på bad/vaskerom i 2. etasje.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje fra 2004, med eget aggregat/anlegg for hver etasje. Anlegg er i dag ikke i bruk. Aggregater er ikke i funksjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank for tappevann til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2005, plassert i kjeller. Varmtvannstank for tappevann til 1. etasje er på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Åpent el-anlegg i boligen. Det er eget sikringsskap i hver etasje med automatsikringer. Det er utført noe montering av el-anlegg i begge etasjer som er utført av ufaglært person. Bruk av skjøteledninger til belysning. El-anlegg med behov for noe utbedringer/vedlikehold.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere i 1. og 2. etasje og to brannslukningsapparater fra 2008.

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

2013:

- Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 1.etg. er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

2008:

- Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2005:

- Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 2.etg. er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

2004:

- 3 vegger mot fylkesvei ettersiolert og satt inn støydempene vinduer.
- Montert balansert ventilasjonsanlegg, ett anlegg for 1. og ett i 2.etg.

1990:

- Tilbygget med kjeller og stue mot syd i 1.etg.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen på eiendommen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

3231715

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Tomannsboligen varmes opp med panelovner, gulvvarme (bad i 2. et) og vedfyring i begge etasjer.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 147 pr 2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 348 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 625 000 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 500 000 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 55, bruksnummer 35 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 55, bruksnummer 36 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:

3226/55/35:

16.06.1959 - Dokumentnr: 1665 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

17.08.1940 - Dokumentnr: 1107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:55 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 605856 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:55 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 111375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:55 Bnr:35

3226/55/36:

06.05.1942 - Dokumentnr: 483 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:55 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 649153 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:55 Bnr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 111303 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:55 Bnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad. Det foreligger tegninger fra 1989 for tilbygg av stue i 1. etasje og terrasse i 2. etasje. Plantegningene viser kun tilbygget stue.

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

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Gnr. 55 bnr. 1 hevder å ha veirett til sitt jorde på østsiden av Haldenveien 1211. Rettigheten er ikke tinglyst og det er ikke fremvist dokumenter som beskriver rettigheten. Rettigheten skal gjelde innkjørsel til eiendommen ved offentlig vei, og langs tomtegrense mot gnr. 55 bnr. 33 nord for Haldenveien 1211. Ved søk i gammel grunnbok kan det se ut som om gnr. 55 bnr. 26 har adkomstvei, benevnt som "fegate" til gnr. 55 bnr. 39 som også ligger øst for Haldenveien 1211. Det er usikkert hvor "fegaten" er plassert.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen er registrert som tomannsbolig med en boenhet i 1. etasje og en boenhet i 2. etasje i matrikkelen. Boenheten i 1. etasje har bad i kjeller. Kjeller er ikke nevnt i matrikkelrapport og fremkommer ikke på tegning for tilbygg fra 1989.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (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))

62 600 (Omkostninger totalt)

78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 512 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 528 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 531 300 (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 62 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Haldenveien 1211, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 55, bnr. 35

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 11763-25059

Referansenummer: DW4609

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med valmet tak. Kaltloft over 2.etg.
Kaltloft ikke innsisert grunnet manglende stige og størrelse på loftluke. Luke er plassert over trapp i 2.etg. Kaltloft ikke innsisert grunnet hensyn til HMS.
Taktekkingen er av taksteinformet stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på taketekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier og helbeslått pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
3 vegger er etterisolert og skiftet kledning i ca. 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags støydempende glass på 3 vegger.
Vinduer fra 2004 iht. dato i glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, med profilert utside, slett innside og lite glassfelt. Dør fra ca. 2008 iht. dato i glass.
Lakkert balkongdør i tre med høy brystning og 2-lags støydempende glass i 2.etg. Dør fra 2004 iht. dato i glass.

Balkong med tilgang fra stue 2.etg. over innredet rom/stue i 1.etg.
Det er tilfargulv med impregneret treverk over takmembran.
Membran fra ca. 2006 iht. kontaktperson.
Rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg, laminat, teppe, parkett, flis og betonggulv.
Vegger: Malt/umalt trepanel, malte profilerte plater, slette malte plater og malt betong.
Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og slette malte plater.

Stor bruksslitasje og skader på overflater i fleste rom.
Det må påregnes utskifting/rehabilitering av innvendige overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn og åpen peis i 1.etg.
Gammel koks/vedkamin i 2.etg.

Fuktsøk i rom under terreng: Gulvet er av betong og trepanel i to rom. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i

soverom i kjeller mot syd. Øvrige deler av kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble ikke målt fohøyede fuktverdier i rom på påforet trevegg. I kjeller med betongvegger er det synlig fukt/saltutslag på vegger og gulv.

Boligen har 90° malt tretrapp til 2.etg. Manglende håndløper på vegg. Det er til del stor slitasje på overflater på trapp.
Trapp til gammel kjeller har 180° betongtrapp. Bemerk manglende rekkverk og håndløper på vegg på denne trapp.
Trapp til kjeller i tilbygget del: Plassbygget repos trapp i malt tre. Rekkverk/håndløper er løs. Det er korte inntrinn i trapp.

Innvendig har boligen finerdører og noen 3 speil heltre dører.
Det er montert skyvedør-garderobe som dører til ett soverom i 1.etg.
Ukjent alder på dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 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 fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp belegg ved terskel til topp kant på sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servantskap med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegg er defekt og ikke i funksjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom bak dusjkabinett.

Bad kjeller.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flis på gulv. Plassmurt badekar med flis i stein. Panel på vegger bak dusj.
Lite servantskap med med laminat plate og nedfelt servant.
Svelleskader i skrog på skap. Skader i fliser i "badekar" og råteskader i panel på vegg.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etg. består av:
Folierte skrog med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bemerk at avtrekk er ført ut via luftekanal på pipe.

Kjøkkeninnredning 2.etg. består av:
Folierte skrog med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller. Gulvstående toalett og servantskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjeller.
Det er noe rør i rør plast vannrør i bad og kjøkken i 2.etg. Samleskap på bad/vaskerom i 2.etg.
Det er avløpsrør av støpejern.
Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 2.etg. er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.
Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 1.etg. er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etg. Eget aggregat/anlegg for hver etasje. Anlegg er i dag ikke i bruk. Aggregater er ikke i funksjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Eget sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.
El-anlegg med behov for noe utbedringer/vedlikehold.

Røykvarslere i 1.- og 2.etg. 2 stk. gamle brannslukningsapparater fra 2008.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering rundt boligen er antatt fra byggeår. Det er ikke synlig utvendig tetting på kjellermur.
Det er noe synlig grunnmurplast på tilbygget del mot syd.
Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygget del.
Svakt skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Ukjent alder på rør. Vannrør er skiftet etter byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	265 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger på tilbygg mot syd 1.etg. fra 1989. Det er avvik på disse da tegning viser tilbygg uten kjeller. På opprinnelig bolig foreligger det ikke tegninger. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

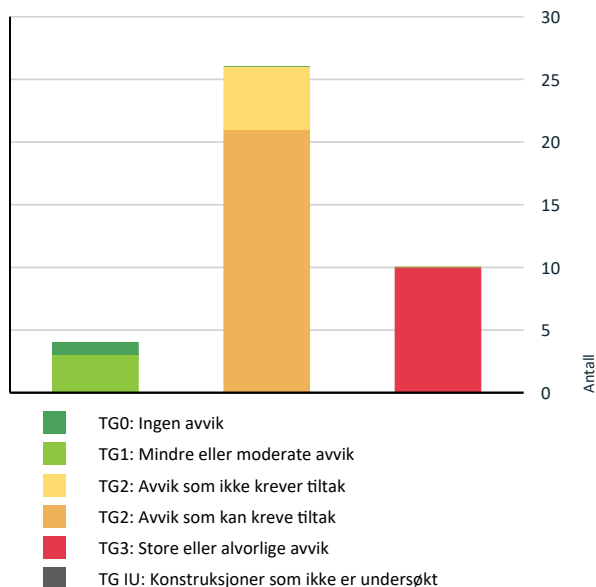
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

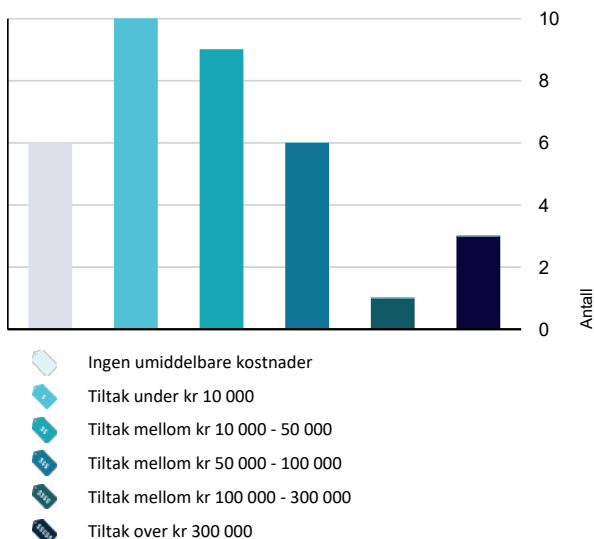
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper til kjellere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Ca. antatt av eier.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget med kjeller og stue mot syd i 1.etg.
2004	Modernisering	3 vegger mot fylkesvei ettersiolert og satt inn støydemperne vinduer.
2004	Modernisering	Montert balansert ventilasjonsanlegg, ett anlegg for 1. og ett i 2.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis rust på takplater. Takplater er ujevnt montert på taket. Det er glipper mellom plater og manglende tetting under møneplater. Takplater fremstår som ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør påregnes omlegging av under- og yttertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rust på plater.



Ujevnt lagt tak- plater.

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier og helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utenvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er manglende forbordbeslag ned i takrenner på hele boligen. Takvann er ført ut på grunn ved grunnmur.

Delvis ledet lenger ut fra grunnmur med rør på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende forbordbeslag har resultert i råteskader i treverk bak takrenner.

Det bør etableres tilfredsstillende avledning av takvann fra grunnmur. Vann ut på grunn ved grunnmur kan medføre økt belastning på drenering og fuktskader i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i treverk bak takrenner.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. 3 vegger er etterisolert og skiftet kledning i ca. 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende musesperre på østvegg med gammel kledning. Kledning på denne vegg med stor værslitasje og flere vridd bord. Spredte råteskader i kledning, vindu-omramming og hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

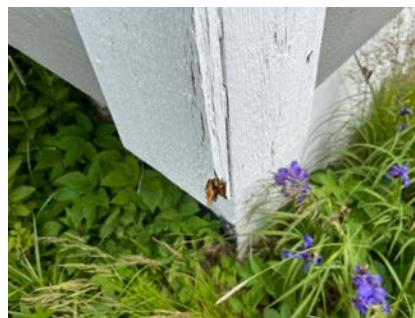
Det bør påregnes utskifting av råteskadet kledning, vindu-omramming og hjørnekasser.

Musesperre må etableres for å unngå skadedyr inn i boligen. Østvegg med gammel kledning bør påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt, vridd kledning.



Råteskader.



Råteskader.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med valmet tak. Kaltloft over 2.etg. Kaltloft ikke innsisert grunnet manglende stige og størrelse på loftluke. Luke er plassert over trapp i 2.etg. Kaltloft ikke innsisert grunnet hensyn til HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke lufting av kaltloft. Alle gesimser/raft er tette. Det er synlige fukt/råteskader i tak i gang 2.etg. Her ble det også målt høyt fuktnivå i treverk/panel i taket. Synlig skjevhet i takkonstruksjon fra utside.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må etableres tilstrekkelig lufting av kaltloft. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut og tak bør rettes opp. Ved videre utvikling av råteskader vil det kunne medføre svikt i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

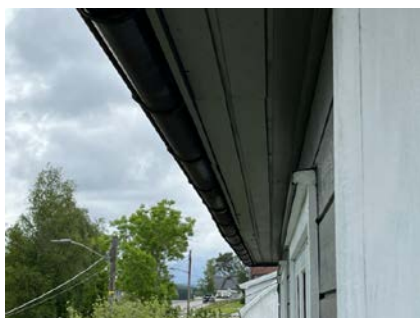
Tilstandsrapport



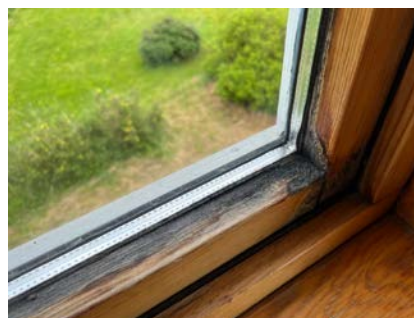
Råteskader i tak 2.etg.



Punkttert glass.



Manglende lufting av takkonstruksjon



Svertesopp og stor slitasje ut-og innvendig på vinduer.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punkttert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er ett vindu med synlig punkttert glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinduer med punkttert glass, som må påregnes skiftet.

Det er til del mye svertesopp i vindu-karmer som er tegn på innvendig kondensering på glass.

vinduer med stor utvendige værslitasje og innvendig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med hensyn til alder og skader, punkttert glass og værslitasje på vinduer er det påregnelig med utskifting av flere vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags støydempende glass på 3 vegger.

Vinduer fra 2004 iht. dato i glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett vindu i 2.etg. med defekt hendel for åpning av vindu. Flere vinduer med tegn til innvendig kondensering på glass med svertesopp på innvendige flater.

Bruks og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vindu med defekt hendel for åpning av vindu må repareres. Ventilering av rommene må forbedres for å unngå kondensering på glassene. Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av vinduer for å unngå utvikling av råteskader i karmer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, med profilert utside, slett innside og lite glassfelt. Dør fra ca. 2008 iht. dato i glass.
Lakkert balkongdør i tre med høy brystning og 2-lags støydempende glass i 2.etg. Dør fra 2004 iht. dato i glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Til del stor slitasje på utvendige og innvendige flater på dører. Vær, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vask, rens og vedlikehold/overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stor slitasje på dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra stue 2.etg. over innredet rom/stue i 1.etg. Det er tilfargulv med impregnert treverk over takmembran. Membran fra ca. 2006 iht. kontaktperson.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Med tanke på alder på membran/tettesjikt og det er rom under terrasse, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på membran.
Værslitt terrassegulv og rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor iht. gjeldene krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

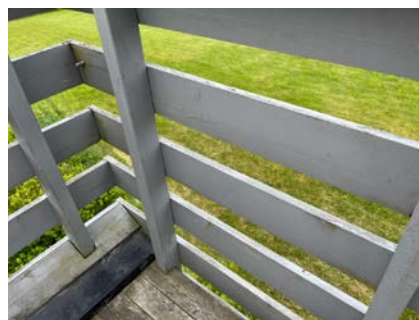
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tilstand til membran/tettesjikt.

Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrassegulv.
Åpninger i rekkverk er såpass store at det bør lages mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt gulv.



Store åpninger i rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, teppe, parkett, flis og betonggulv.

Vegger: Malt/umalt trepanel, malte profilerte plater, slette malte plater og malt betong.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og slette malte plater.

Stor bruksslitasje og skader på overflater i fleste rom.

Det må påregnes utskifting/rehabilitering av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

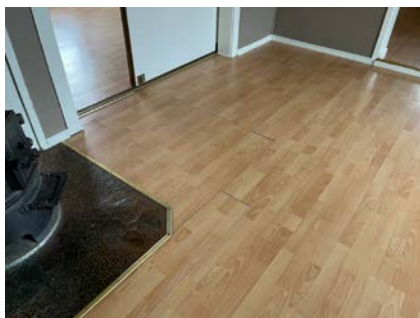
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utskifting/overflatebehandling av overflater.
Kostnadsnivå vil også avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sprekker i gulv



Skader i himling.



Råteskader i himling

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik på ca. 22mm over 2m avstand i stue 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved renovering av boligen bør det vurderes oppretting av gulv.

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.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Eldre vedovn og åpen peis i 1.etg. Gammel koks/vedkamin i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da det ikke foreligger rapport på tilsyn av pipe/ildsteder i senere tid, anbefales det ytterligere undersøkelser av tilstand på pipe/ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales inspeksjon av fagperson av pipe/ildsteder.

Siste feiing utført i 2021.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk i rom under terreng: Gulvet er av betong og trepanel i to rom. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller mot syd. Øvrige deler av kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble ikke målt fohøyede fuktverdier i rom på påforet trevegg. I kjeller med betongvegger er det synlig fukt/saltutslag på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° malt tretrapp til 2.etg. Manglende håndløper på vegg. Det er til del stor slitasje på overflater på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på vegg for å lukke avviket. Det må påregnes en god del vedlikehold på trapp. Vedlikehold er for estetiske årsaker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 3 Innvendige trapper til kjellere

Trapp til gammel kjeller har 180° betongtrapp. Bemerktes manglende rekkverk og håndløper på vegg på denne trapp. Trapp til kjeller i tilbygget del: Plassbygget repos trapp i malt tre. Rekkverk/håndløper er løs. Det er korte inntrinn i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk på betongtrapp til kjeller. Rekkverk på trapp til kjeller i tilbygget del med løst rekkverk. Manglende håndrekke på vegg i begge trapper. Plass bygget trapp i tilbygg med korte inntrinn anses som lite egnet som trapp mellom oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp i betong er lite egnet som trapp mellom rom. Det bemerkes at kjeller ikke er egnet for varig opphold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk.



Korte inntrinn. Løst rekkverk.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og noen 3 speil heltre dører. Det er montert skyvedør-garderobe som dører til ett soverom i 1.etg. Ukjent alder på dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes justering av flere dører. Det kan ikke utelukkes utskifting av flere dører med hensyn til alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp belegg ved terskel til topp kant på sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Høyde fra topp membran ved terskel til slukrist er kun 17mm. Krav ved bygging av bad var 25mm.

Varmekabel var ikke i funksjon og gikk ikke skru på ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskader i innredning. Antatt av fukt fra bruk av servant/dusj. Og noe riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegg er defekt og ikke i funksjon.

Årstall: 2004 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Ventilasjon må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom bak dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

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

Bad med flis på gulv. Plassmurt badekar med flis i stein. Panel på vegger bak dusj.

Lite servantskap med med laminat plate og nedfelt servant.

Svelleskader i skrog på skap. Skader i fliser i "badekar" og råteskader i panel på vegg.

Det er ikke ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

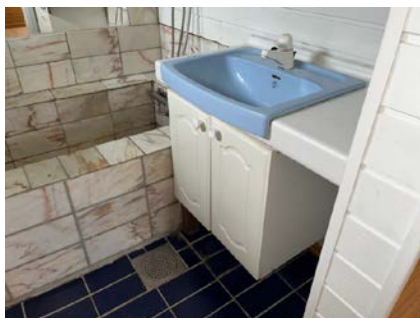
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad er plassert i kjellerrom som ikke er egnet for varig opphold.

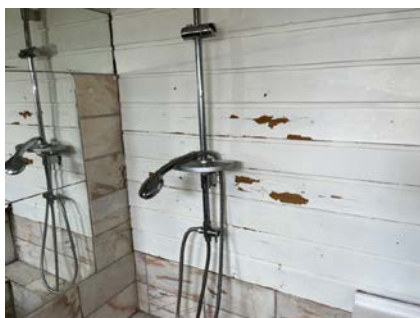
Bad bør reetableres til rom/etasje som er godkjent for varig opphold.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad i kjeller



Råteskader i panel

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er råteskader i panel på vegg i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelleskader i gulv og skrog ved oppvaskmaskin. Det er manglende sokkel på kjøkken. Kjøkkenfronter og skrog er malt etter oppsetting av kjøkken. Det er noe bruksmerker, slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Kjøkkengulv bør påregnes skiftet grunnet svelleskade og sprekker i gulvet.

Det bør påregnes utbedring av skader på kjøkkenfronter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bemerk at avtrekk er ført ut via luftekanal på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekk er ført ut via luftekanal i mursteinspipe. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres avtrekk direkte ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler en kjøkkenfront. Mangler forsegling på benkeplater ved komfyr. Det er synlig fuktskjolder i gulv der kjøleskap har stått og midt på gulv under vindu, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er rør ut gjennom yttervegg, dog ser det ut til at ventilator er brukt som kullfilterventilator. Det er synlige svellemarker/krakelering i maling på skapfront over ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må undersøkes nærmere og luft/avtrekk må føres ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Gulvstående toalett og servantskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bemerkes at kjeller ikke er egnet for varig opphold. Toalett bør flyttes til en annen etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjeller. Det er noe rør i rør plast vannrør i bad og kjøkken i 2.etg. Samleskap på bad/vaskerom i 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etg. Eget aggregat/anlegg for hver etasje. Anlegg er i dag ikke i bruk. Aggregater er ikke i funksjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Ventilasjonsanlegg må repareres/skiftes. Dette må gjøres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 2.etg. er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken for oppvarming av tappevann til 1.etg. er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Åpent el-anlegg i boligen. Eget sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.
El-anlegg med behov for utbedringer/vedlikehold.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført noe montering av el-anlegg i begge etasjer som er utført av ufaglært person. Bruk av skjøteledninger til belysning. Det må utføres tiltak/utbedringer på el-anlegg.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innfelt lys koblet med skjøtekabel

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i 1.- og 2.etg. 2 stk. gamle brannslukningsapparater fra 2008.

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?
Ja Brannslukningsutstyr fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gammelt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen er antatt fra byggeår. Det er ikke synlig utvendig tetting på kjellermur.

Det er noe synlig grunnmurplast på tilbygget del mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat ikke satt da bruken av kjeller vil være avgjørende for tiltak.

Det kan ikke utelukkes redrenering av boilagen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygget del.

! TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på rør. Vannrør er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1948

Kommentar

Ca. antatt av kontaktperson

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer og noe støpt ringmur, til antatt fast grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertakket er tekket med sementstein.

2 stk. enkel porter i panel.

Garasje bærer preg av manglende vedlikehold og store råteskader i tak og vegg-konstruksjoner.

Garasje er ansett som kondemnabel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

265 m²/265 m²

Tomannsbolig: 4 Trapperom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 7 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Gang, Omkleddingsrom, Toalettrom, Bad, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grenaderveien 6, 1960 LØKEN 80 m ² 2004 2 sov	07-06-2021	2 800 000	3 000 000		3 000 000	37 500
2 Ulveveien 1B, 1960 LØKEN 59 m ² 1973 2 sov	15-05-2017	1 500 000	1 540 000		1 540 000	26 102

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.	31 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	26 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 960 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 000 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	103			103	
2.Etasje	72			72	37
Kjeller	90			90	
SUM	265				37
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Trapperom, kjøkken, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom 2		
2.Etasje	Trapperom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Kjeller	Trapperom, gang, omkleddingsrom, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom		

Kommentar

Bemerkes at kjeller ikke er egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde og rømningsvei.
Takhøyde i kjeller er ca. 203-205cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygg mot syd 1.etg. fra 1989. Det er avvik på disse da tegning viser tilbygg uten kjeller.
På opprinnelig bolig foreligger det ikke tegninger. 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: Kjeller i boligen er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei, lysforhold og takhøyde.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

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 branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	226	39
Garasje	0	35

Kommentar

Tomannsbolig

Bemerkes at kjeller ikke er egnet/godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde og rømningsvei.
Takhøyde i kjeller er ca. 203-205cm.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Rune Slorafoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	55	35		0	2273.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Haldenveien 1211

Hjemmelshaver

Ebro Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende ved fylkesvei 115, ca. 1 km nord for Løken sentrum. Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

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

Det er ca. 14 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

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

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

Adkomstvei

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. 2273m² iht. Norges eiendommer.

Parkering på singlet gårdsplass.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 405 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eier er firma ikke har bebodd boligen foreligger det ingen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Kontaktperson	10.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.09.2025	Tegninger av tilbygg mot syd.	Gjennomgått	1	Nei
3D planskisser	19.09.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	24.09.2025	
3	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW4609>

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.	
1107250171	

Selger 1 navn
Rune Slorafoss

Gateadresse	
Haldenveien 1211	

Poststed	Postnr
LØKEN	1960

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250171

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 2 etg. Renoveret 2006
Arbeid utført av	Johann nadden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Belegg som membran
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tak må utbedres og etterses
-------------	-----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er en tomansbolig som er brukt til utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Denne er oppført i 1947

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250171

Tilleggs kommentar

Dette er en bolig som er brukt til Utleie Ny eier må lese takst Oppussing må vurderes

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



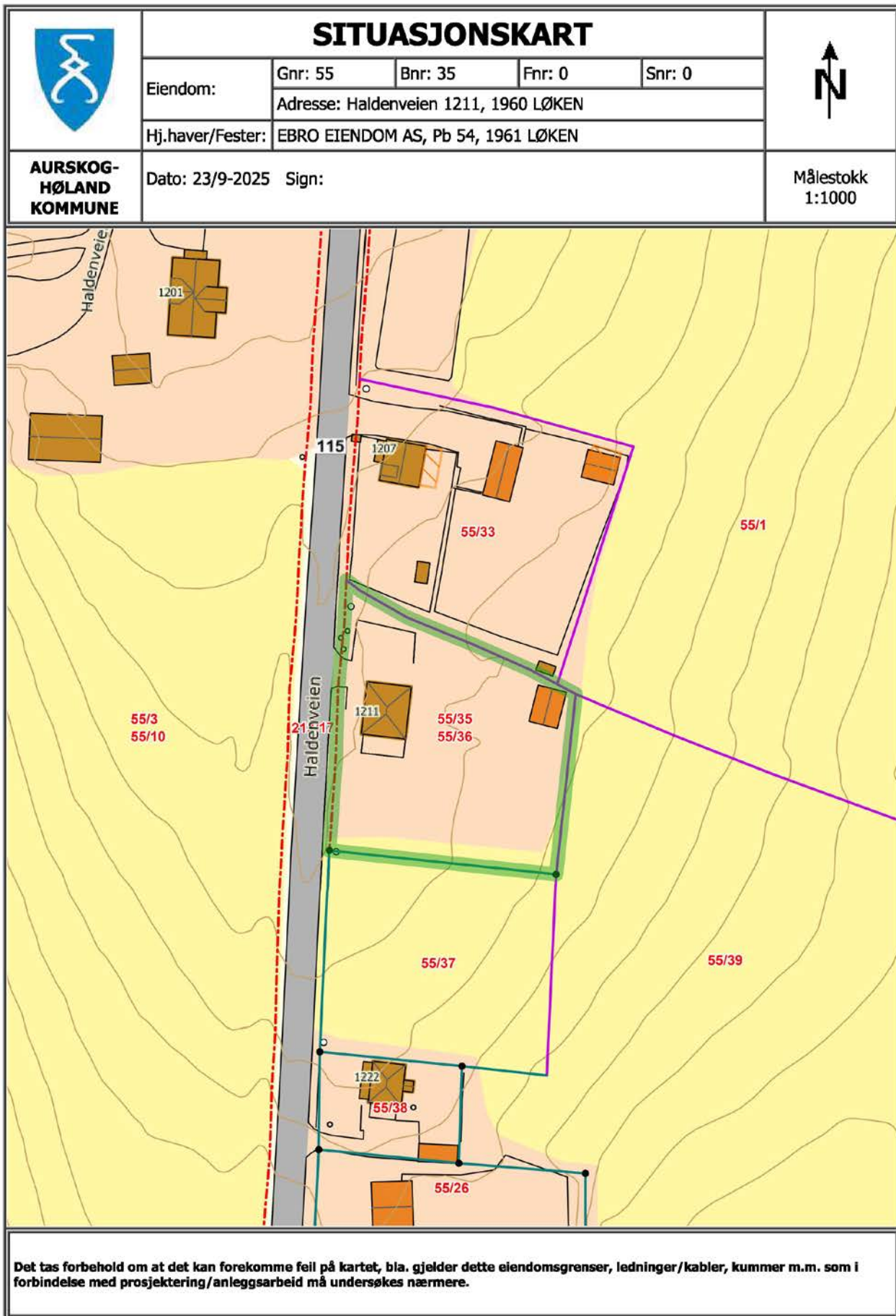
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

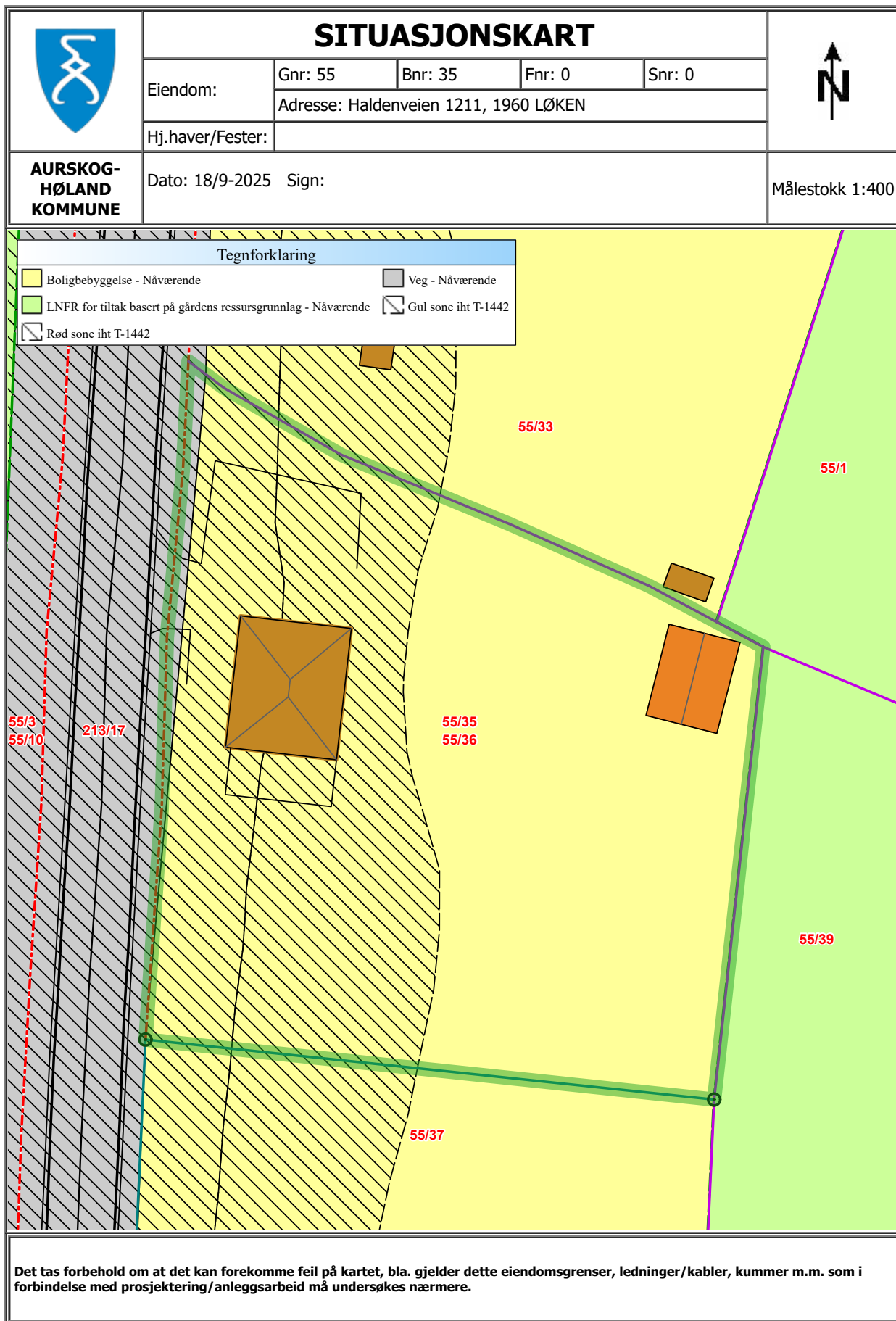
Document reference: 1107250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Slorafosd	7082987aec40ae92d3ba 2593d488dc9de29c52f6	06.10.2025 07:50:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250171

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





Nabolagsprofil

Haldenveien 1211 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hagaveien Linje 480	2 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	29 min 28.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	10 min 10.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 12 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min 13.1 km

Ladepunkt for el-bil

Løken Skole	7 min
Løken bhg.	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

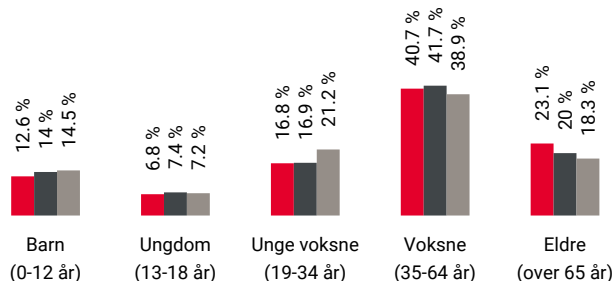
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	6 min 5 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	8 min 6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	10 min 0.9 km
Kiwi Løken PostNord	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



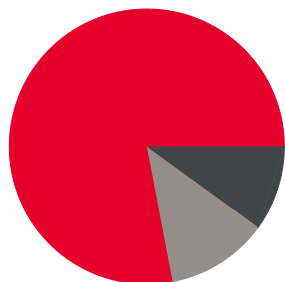
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽ Løken skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Hølandshallen	15 min	🚶
Aktivitetshall	1.4 km	
🚴 MOVA Bjørkelangen	14 min	🚗
🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	14 min	🚗

Boligmasse



78% enebolig
10% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

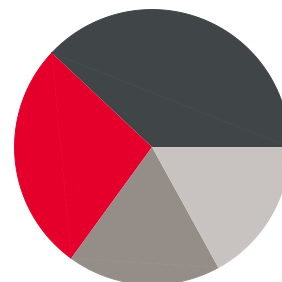
9 min



Løken apotek

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



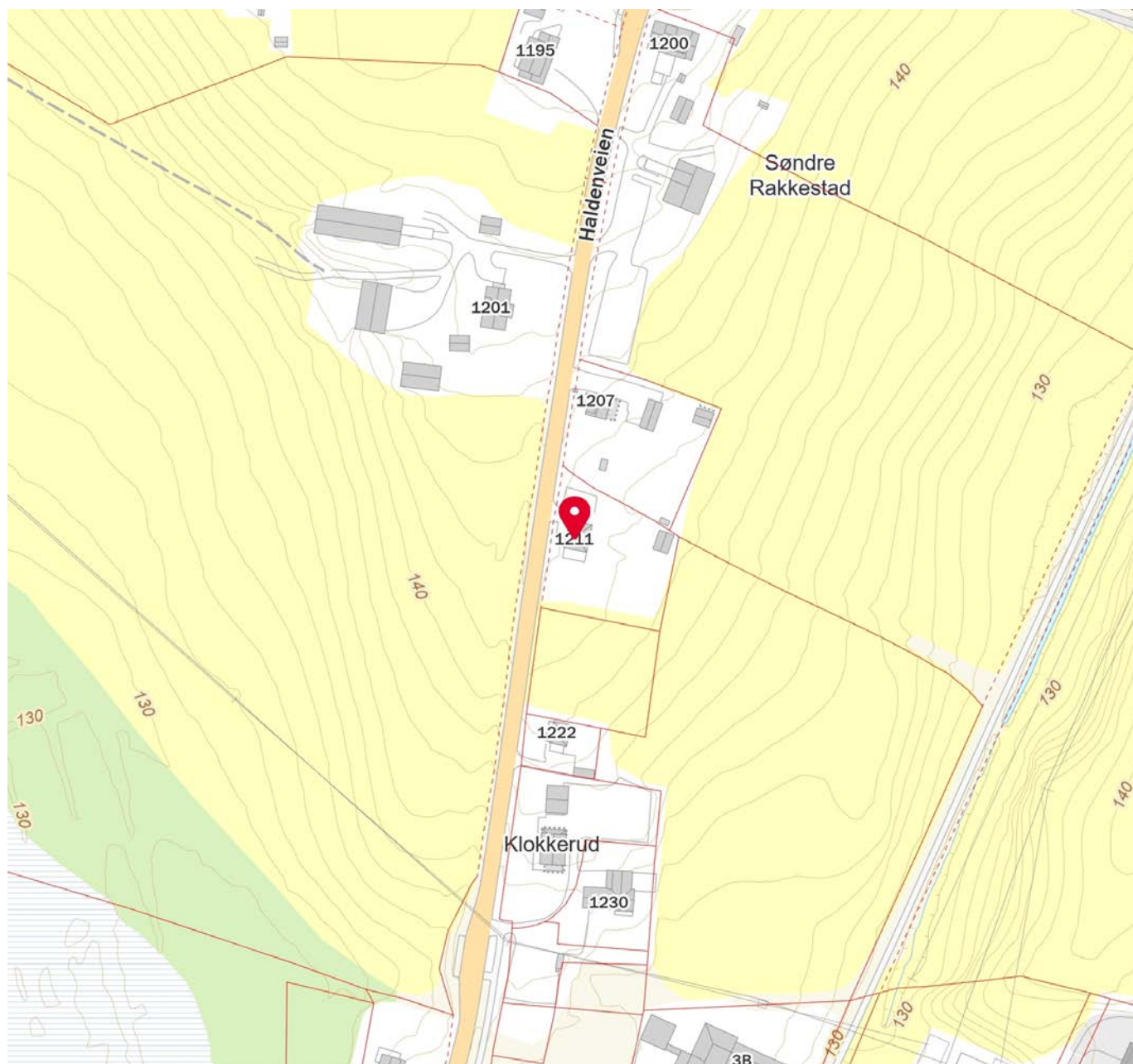
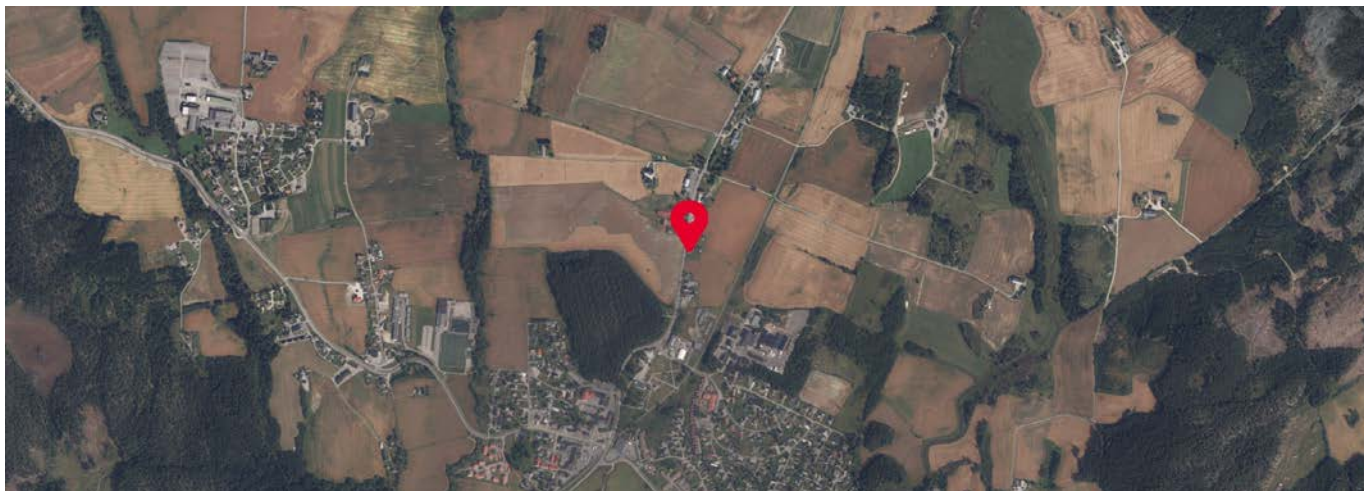
0%

46%

Løken
Aurskog-Høland kommune
Norge

Sivilstand

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



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haldenveien 1211
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre