

aktiv.

Møllebakkveien 5, 1960 LØKEN

**Velholdt og pen enbolig i
naturskjønne omgivelser - Lun,
solrik terrasse - Stor hage - Nært
busstopp og idrettsanlegg**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Magnus Høgli Engemoen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 176/212 kvm
Tomtstr.: 1124.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1107260047

Ditt nye hjem!

Velkommen til Møllebakkveien 5 - en velholdt, pen og familievennlig enebolig i idylliske omgivelser. Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med nærhet til busstopp og idrettsanlegg, samt kort vei til skoler, barnehager og butikker.

Tomten på ca 1 mål er pent opparbeidet, og i hagen er det både boltreplass, hundegård og uthus. Gode solforhold nytes usjenert på en overbygd terrasse på ca. 36 kvm.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. I en lys, koselig stue er det peisovn, og i spisestuen er det varmepumpe.

Videre har boligen et klassisk spisekjøkken, et pent bad/wc, et eget wc-rom og to gode soverom. I kjelleren er det vaskerom og god lagringsplass.

Vinduene ble skiftet ut i 2022, og i 2024 ble det montert elbillader på husveggen.

Vi ser deg gjerne på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Kart	77
Nabolagsprofil	79
Budskjema	91



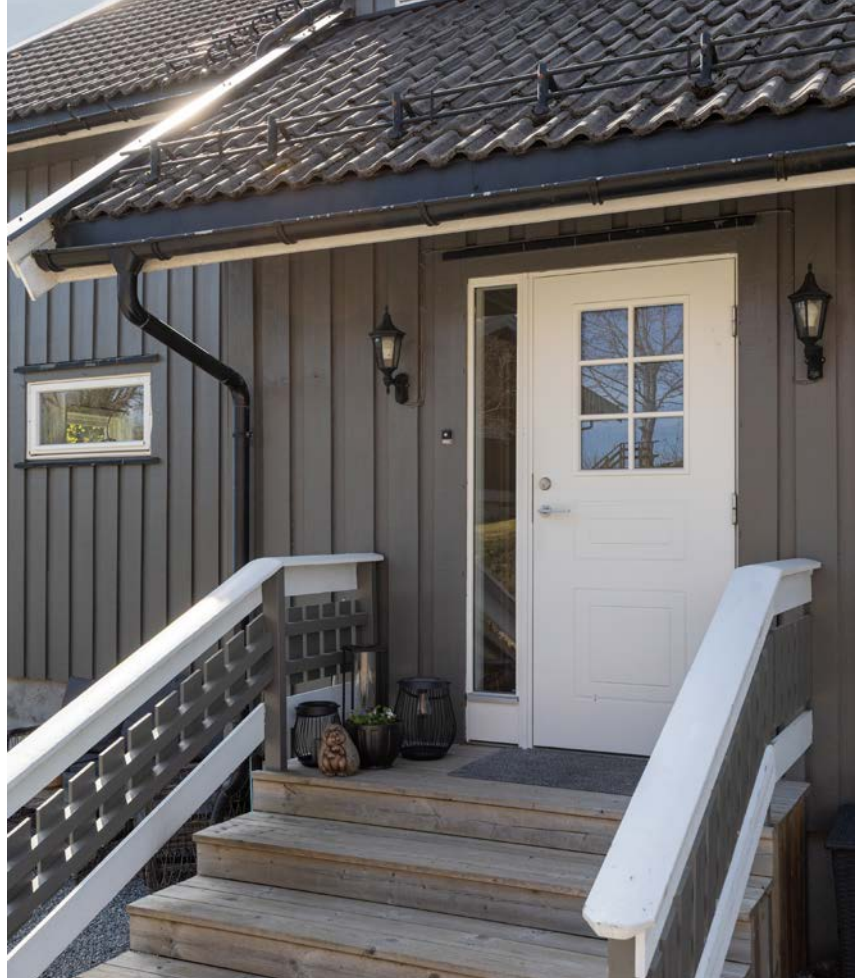
Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Møllebakkveien 5!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger på Moe, ca 5 km utenfor Løken. Beliggenheten er rolig og barnevennlig i liten blindvei og eiendommen grenser til skogsområde.

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, bred tretrapp og veggmontert utebelysning.

Tomten har en gruset gårdsplass og romslig hage med plen, prydbusker og diverse beplantning.



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene og grått flislaminat på gulvet.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd garderobe, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.





I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et pent, nyere wc-rom med malt panel på veggene og gyllent belegg på gulvet.



Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lysmalte, profilerte fronter og pent laminatbenkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum.



Veggen over benken er kledd med lyse plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret.



Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, god arbeidsbelysning og opplegg for oppvaskmaskin.



Det er to stuer i første etasje - en spisestue og en dagligstue.

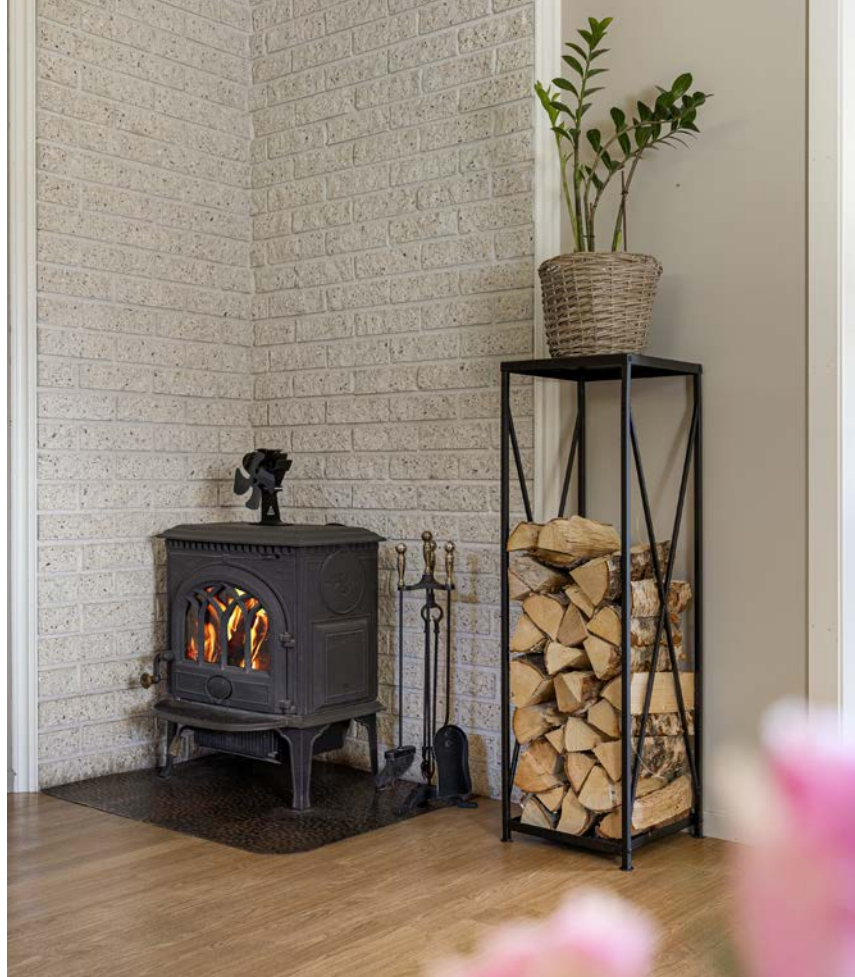


Begge stuene ble pusset i duse, delikate farger i 2022, og det er gyllent laminat på gulvene. Møbleringsfriheten er god i begge rommene, og spisestuen har utgang til en vestvendt, overbygd terrasse på ca. 26 kvm.



De sosiale sonene i boligen har en behagelig og lett atmosfære med gode lysforhold og fint utsyn fra de mange vinduene.

I spisestuen ble det montert en luft-til-luft varmpumpe i 2019, og i den andre stuen er det en god peisovn i støpejern.





Trappegangen opp til andre etasje er romslig og har god plass til ulike garderobeløsninger.
Legg merke til den integrerte hyllen!



Etasjen består av trapperom, to soverom, kontor og bad.
Bildet viser kontoret i andre etasje.



Soverommene er lyse og delikate.



Veggene ble malt opp i duse farger i 2022, og på samme tid ble to av rommene oppgradert med nye laminatgulv.



Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp til rommene. Dette rommet har en stor skyvedørgarderobe.



Badet ligger ved soverommene i andre etasje, og har lysmalte våtromsplater på veggene og matchende belegg på gulv med sluk.



Eiendommen ligger idyllisk til i blindvei med stor, solrik tomt på ca 1 mål. På den ene siden av hagen er det støttemur mot nabo, på den andre siden er det hekk, og i forkant ligger frodige skogsområder.



Fra spisestuen i første etasje er det utgang til terrasse på ca. 26 kvm som ligger langs hele den ene siden av boligen.



Terrassen er overbygd og i tillegg er det montert markise for ekstra solskjerming.



Terrassen er oppført med spaltegulv av tre, trekkverk og trapp ned til terreng.

På eiendommen er det også et separat uthus med eldre standard og diverse lagringsrom fordelt over 36 kvm.

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass, og det ble montert elbillader på husveggen i 2024.

Ved inngangspartiet og gårdsplassen er det også plass til en hyggelig sittegruppe.





Har du hund, så er det praktisk at hundegården og hundehuset medfølger i salget.



Eiendommen er omkranset av vakkert kulturlandskap og dype skoger. Løken har 1-7 skole med sfo, barnehage, dagligvare og et større idrettsanlegg m.m.

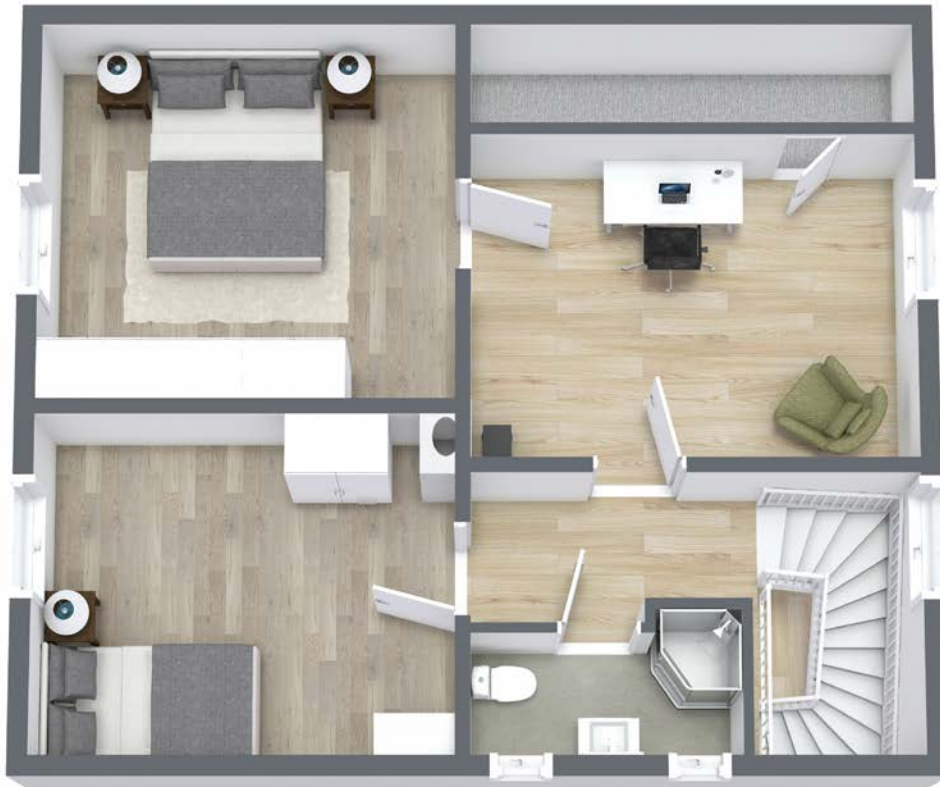
Møllebakkveien 5 1.etg.



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

Møllebakkveien 5

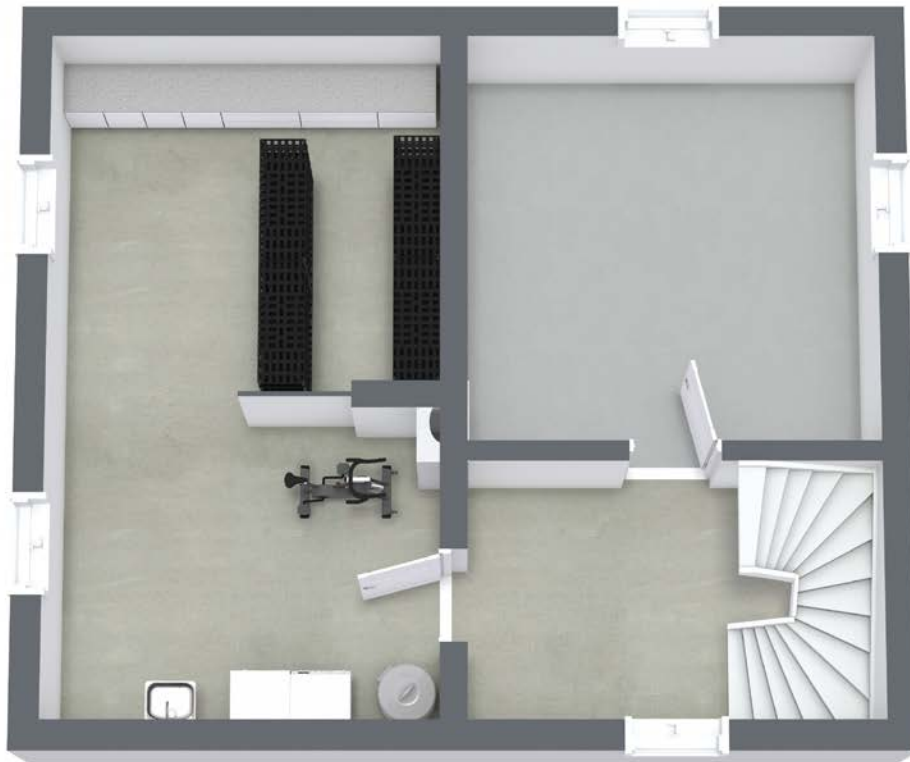
2.etg.



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

Møllebakkveien 5

Kjeller



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 26 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 kvm Trapperom, vaskerom, bod og hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom og 2 trapperom

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Trapperom, bad, kontor og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Rommene er målt opp i henhold til dagens bruk, uavhengig om det er godkjent eller ikke. Takhøyde i kjeller varierer mellom 194-199cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1124.6 kvm

Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt i 1953. Grenser og areal kan derfor være usikre. Megler har innhentet skylddelingsforretningen, men ikke har kontrollert opplysninger her mot mottatt opplysninger i matrikkelrapport fra kommune. På kartet mottatt fra kommunen ser det ut til at garasjen står nær/på tomtegrense mot syd.

Ved en eventuell fremtidig oppmålingsforretning vil det være avvik mellom grenser og areal. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger idyllisk til i blindvei med stor, solrik tomt på ca 1 mål. Tomten har en gruset gårds plass og romslig hage med plen, prydbusker og diverse beplantning. På den ene siden av hagen er det støttemur mot nabo, på den andre siden er det hekk, og i forkant ligger frodige skogsområder. På eiendommen er det også et separat uthus med eldre standard og diverse lagringsrom fordelt over 36 kvm. Det er også en hundegård og et hundehus medfølger i salget.

Fra spisestuen i første etasje er det utgang til terrasse på ca. 26 kvm som ligger langs hele den ene siden av boligen. Terrassen er oppført med spaltegulv av tre, trekkverk og trapp ned til terreng. Terrassen er overbygd og i tillegg er det montert markise for ekstra solskjerming.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Moe, ca 5 km utenfor Løken i Aurskog-Høland kommune, omkranset av vakkert kulturlandskap og dype skoger. Beliggenheten er rolig og barnevennlig i liten blindvei og eiendommen grenser til skogsområder.

Hølandsbygdene, et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap Løken, Momoen og Hjellebøl er sentrale steder i Hølandsbygdene. Løken ligger 11 km sørvest for kommunesenteret Bjørkelangen, og er et knutepunkt med skole, kirke, idrettshall, aktivitetspark og handelstilbud. Momoen er et mindre tettsted vest for Løken, mens Hjellebøl ligger langs fylkesvei 115 sør for Løken og Fosser ligger ca 3 km nord for Løken. Hølandsbygdene er kjent for sitt sterke lokalmiljø og gode samhold. Området kombinerer det landlige og rolige med et variert tilbud innen handel, idrett, kultur og friluftsliv.

Handel og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med både handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes blant annet bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finner du dagligvarebutikk, bank, apotek og kafé. I umiddelbar nærhet ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal Landhandleri og Leikvin. Parkanlegget ved Løken Senter har blitt en naturlig møteplass med sittegrupper og hyggelig beplantning. Det er kort vei til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark.

Idrett, aktivitet og møteplasser

Høland Idretts- og Ungdomslag (HIUL) har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. Her finnes flerbrukshall med populær kafé, fullverdig treningsstudio med moderne apparater, eget rom for styrkeløft, spinningsal med faste timer samt store garderobes med dusj og badstue. Utendørsanlegget byr på både naturgress- og kunstgressbane, samt en stor og variert aktivitetspark med sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater, rullestolhuske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack og skøytebane vinterstid. HIUL-parken er et inkluderende og populært møtested for alle aldersgrupper. Idrettslaget disponerer også lysløyper på Løken og Momoen, samt anlegg for frisbeegolf, fotballgolf, kortbanegolf, tennis og padel. HIUL tilbyr i tillegg e-sport, seniorklubb og et bredt aktivitetstilbud for alle aldre, uavhengig av funksjonsevne.

Natur, friluftsliv og fritid

Området rundt Løken byr på flotte skogsområder, små vann og gode muligheter for turer, jakt og fiske. Sommerstid er Damtjern et populært utfartssted med badestrand, bade- og fiskebrygge. Det finnes svømmebasseng ved skolen på Løken, og på Bjørkelangen ligger svømmeanlegget Bjørkebadet.

På Aurskog er det 18 hulls golfanlegg. Løken fritidsklubb, i samarbeid med Aurskog-Høland kommune og HIUL, tilbyr et variert fritidstilbud for barn og ungdom, med både junior- og ungdomsklubb i egne lokaler på Høland Stadion. For voksne og eldre finnes aktive lag og foreninger, som Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen, med fokus på sosialt samvær og trivsel.

Kultur og lokalt engasjement

Aurskog-Høland kommune har et rikt kulturliv med moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og Bjørkelangen. På Bjørkelangen finnes også kino og kulturskole med tilbud innen blant annet musikk og dans. På Løken er Gamle Høland Prestegård et viktig kulturelt samlingspunkt, med lokalhistoriske arrangementer, kulturaktiviteter og selskapslokaler for utleie. I nærområdet finnes også flere arenaer for kultur og arrangementer, blant annet Smia på Fosser, Bygdetunet på Hemnes, og Halvorsens Cafe og Catering på Moe.

Hølandsbygdene preges av et sterkt lokalt engasjement for videre utvikling av bygda. Initiativet Opp med Hølandsbygdene er et tydelig uttrykk for dette, hvor innbyggere, næringsliv og kommune samarbeider om å styrke trivsel, aktivitet og attraktivitet i Løken og omkringliggende bygder. Gjennom folkemøter, idédugnader og konkrete utviklingstiltak arbeides det aktivt for å skape et levende, inkluderende og framtidsrettet lokalsamfunn.

Skole og barnehage

Løken skole er en 1-7 skole med SFO-tilbud som ligger i naturskjønne omgivelser, med nærhet til skog og idrettsanlegget til Høland Idretts- og Ungdomslag. Løken Skoles

visjon er Optimal vekst for eleven - faglig og sosialt. Det er skolebussordning til Bråte ungdomsskole, og begge kommunens videregående skoler ligger på Bjørkelangen.

Løken barnehage har plass til barn i alderen 0–6 år. Barnehagen ligger nært Løken skole og barnehagen var en av de første som ble bygget i Aurskog-Høland kommune. På Momoen ligger de private barnehagene Lundebygrenda Barnehage og Hofmoen Barnehage. Lundebygrenda Barnehage er inspirert av Reggios Emilias filosofi, verdiord og deres menneskesyn som er bygget på demokrati og dialog.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Avstander

Barnehager

Hofmoen barnehage, ca 700 m

Lundebygrenda barnehage, ca 1,4 km

Løken Barnehage, ca 5,7 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 5,2 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 11 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 17,8 km

Kjelle videregående skole, ca 19 km

Sport og trening

Momoen Aktivitetspark, ca 400 m

Høland Stadion, ca 4,3 km

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi Løken, ca 5 km

Offentlig kommunikasjon

For de som pendler er det godt rutetilbud med buss. Momoen bussholdeplass er kun ca 200 meter unna boligen. Det er togforbindelser fra Svingen, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1954. Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong, på en byggegrunn av løsmasser bestående av sand og morene. Dreneringen er fra byggeåret, og grunnmuren er antatt tett med datidens tetting, påsmurt gudrong. Det er ikke synlig tettesjikt på utvendig grunnmur. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning som er fra rundt 1990. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med et kaldloft. Undertaket består av trebord og rupanel, tekket med betongtakstein fra cirka 1990. Takrenner og nedløp er utført i sort stål, og det er montert fotbeslag på pipe og pipehatt. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag, samt et betongdekke med tregulv over. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022, med unntak av to vinduer på badet i andre etasje fra 1988 og ett kjellervindu fra byggeåret med koblet glass. Hovedytterdøren er en malt ytterdør med glassfelt og sidefelt. I tillegg finnes en malt dobbel balkongdør i tre med glass. Eiendommen har en hovedsakelig overbygget terrasse med fundamentering på støpte pilarer, med bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Ved hovedinngangen er det en trapp i impregnert treverk med rekkverk. Det er også en trapp til terrassen i impregnert treverk. Eiendommen inkluderer også et frittstående uthus fra 1954, fundamentert på betongpilarer. Bygningen har vegger i bindingsverk med stående trekledning og en saltak-konstruksjon tekket med betongstein. Uthuset har enkle dører i panel og vinduer i trerammer med koblet glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mangler snøfanger på liten del av tak, syd for inngang.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten luftning i nedre kant av kledning. Det er spredte råteskader i kledning på sydvegg. Ved sider og over vinduer er det råteskader i kledning. Det kan ikke utelukkes at det er mer råteskader i kledning enn hva som ble observert ved befaring.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon. Det ble ikke funnet luftespalter i skrå isolerte himlinger i 2.etg. Ventilering i gavler for lufting av kaldloft. Det ble funnet noe fukt skjolder i undertak rundt pipe. Dette kan komme av innsig av vann/fukt i eller rundt pipe.

- Utvendig - Vinduer 2.

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med slitasje i overflater og stor utvendig slitasje på kjellervindu.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Hovedytterdør har manglende beslag/tetting under dør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er noe vær-bruksslitasje på overflater terrassegulv.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er stedvis noe småskader/rift i overflater på himlingsplater, bl.a. i kjøkken. Gulv og vegger i kjeller med flassing i overflater på maling.

- Innvendig - Etasjeskiller 1.etg.

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig kalk/saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Dette er indikasjon på fuktgjennomtrengning i vegger.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe slitasje i overflater og noen dører tar litt karm, går tregt.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaltloft.

- 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.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i vegg eller vindu på soverommene i 2.etg. Og det er manglende ventilering av kjeller.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med skjøteledning.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er noe dårlig terrengfall fra grunnmuren på nordvegg, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger ved bygningen. Da terreng er fylt opp til underkant kjellervindu er det risiko for at vann kan komme inn i kjeller gjennom vindu.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold - Septiktank

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

- Spesialrom - 1.Etasje > 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. Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom, og manglende luftespalte i dør.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik: Skjøter på gamle baderoms-plater er ikke tette. Plater glipper, er ikke limt mot belegget ned mot gulv. Det er noe blemmer/skade i himlingsplater i "knekk" på tak.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er sprekker/hull i belegget ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufteør på avløp.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller/vaskerom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Pipevange på en side i 1.etg. er ikke synlig.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er sprekker/hull i belegg ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufferør på avløp. Brukstid på vinylbelegg er oppnådd.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg. Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav. Brannslukningsapparat er for gammelt.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Det er ukjent om det foreligger tegninger/godkjenning på overbygg på terrasse.

Uthus

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Vinylbelegg gulv: ikke tett rundt rørgjennomføring. Ellers ingen kjente feil. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Beskrivelse av arbeidet: Byttet inventar. Nytt dusjkabinett og servant /servantskap. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Fjeld Håndverk AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet nesten alle vinduer i huset. Ikke byttet små vinduer på bad. Byttet terrassedør og ytterdør.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Saltutslag på vegg i kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Pipevanger ikke synlig på en side. Tilsyn er bestilt. Vil bli utbedret hvis det er krav om det. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Noe misfarging på støpsler i kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: LH Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle sikringer med jordfeilautomater. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Expolight. Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader og ny kurs med overspenningsvern.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Overbygd terrasse fra ca. 1990. Yttergang bygd på etter byggeår. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Byggearbeider på tomten nedenfor som i en periode medfører økt trafikk forbi huset.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Uthus på eiendommen. Ingen store feil, men generell dårlig standard på uthus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig
- Landlig og idyllisk beliggenhet
- Parkering på en stor, gruslagt plass
- Elbillader fra 2024 på husveggen
- Stor og solrik hage med boltreplass
- Frittliggende uthus på ca. 26 kvm
- Vestvendt, overbygd terrasse på 26 kvm
- Pen entré med plassbygde klesskap
- Lys og koselig stue med peisovn
- Pen spisestue med varmepumpe
- Klassisk, pent kjøkken m/spiseplass
- Bad/wc, eget wc-rom og vaskerom
- 2 gode soverom, ett med garderobe
- Kontor i andre etasje
- Varmtvannsbereder på ca. 112 liter
- Sikringsenskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, 2 trapperom, wc-rom, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc, kontor og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, bod og hobbyrom.

Annet: Frittstående uthus på ca. 36 kvm.

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen jf. takst.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, bred tretrapp og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene og grått flislaminat på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd garderobe, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lysmalte, profilerte fronter og pent laminatbenkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum. Veggen over benken er kledd med lyse plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, god arbeidsbelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Det er to stuer i første etasje - en spisestue og en dagligstue. Begge stuen ble pusset i duse, delikate farger i 2022, og det er gyllent laminat på gulvene. I spisestuen ble det montert en luft-til-luft varmepumpe i 2019, og i den andre stuen er det en god peisovn i støpejern. Møbleringsfriheten er god i begge rommene, og spisestuen har utgang til en vestvendt, overbygd terrasse på ca. 26 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger ved soverommene i andre etasje, og har lysmalte våtromsplater på veggene og matchende belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen fra 2026 har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et dusjkabinett fra 2026 og et gulvmontert toalett.

Wc-rom og vaskerom

I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et pent, nyere wc-rom med malt panel på veggene og gyllent belegg på gulvet. I tillegg til et vegghengt toalett har rommet en hvit servantseksjon. Vaskerommet ligger i kjelleren, og har hvitmalte murvegger og grønnmalt betonggulv. Rommet er utstyrt med en utslagsvask i stål og med opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i eneboligen og et kontor i andre etasje. Veggene ble malt opp i duse farger i 2022, og på samme tid ble to av rommene oppgradert med nye laminatgulv. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og på ett av rommene er det en vedovn. Det er garderobeskap på ett av rommene og i entreen, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i knekott, i kjelleren og i et frittliggende uthus på ca. 36 kvm.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg, teppe og malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel, slette malte plater og malt/umalte murvegger i kjeller.

Himling: Malt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i ett rom i kjeller.

Vedlikehold: Soverom i 2. etasje ble pusset opp med nye gulv og veggoverflater i 2022.

Vegger og tak i stuer i 1. etasje ble malt i ca. 2022. Øvrige vegger i 1. etasje er malt i senere år.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er rør-i-rør plast vannrør opp til toalettrommet i 1. etasje.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke ventiler i vegg eller vindu på soverommene i 2. etasje, og det er manglende ventiler av kjeller.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 112 liter fra 2022 er plassert i vaskerom i kjeller. Berederen er tilkoblet med skjøteledning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er nett-tilgang i boligen, men det er ikke kjent om det er innlagt fiber. Kjøper må selv sørge for ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass, og det ble montert elbillader på husveggen i 2024. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Boligen har ikke radonspærre og det er ikke utført radonmålinger.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket:

Siste tilsyn ble avholdt i 2004. Ingen registrerte avvik. Det er registrert to målnummer

på adressen. Det ene målnummeret tilhører ikke hjemmelshaver. El-verket bekrefter at forholdet er rettet slik at det kun er registrert en måler på eiendommen.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:
Siste varslede feiing 2020. Siste varslede tilsyn 2024.

Avvik ved varslet feiing i 2020:

Feiing ikke utført pga avvik:

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar: Takstigen er ikke festet. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må takstigen festes i topp og bunn. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar Det er ikke montert sklisikring til stige på taket. Sklisikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Stigetrinn for feier montert i ca. 2020 iht. tidligere salgsoppgave.

Avvik ved varslet tilsyn i 2024:

Tilsyn ikke utført da ingen var hjemme.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2019 i stuen og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og på ett av rommene i andre etasje. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Boligens varmtvannsbereder fra 2022 rommer ca. 112 liter.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 695 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og forbruksgebyr vann, tømming av slamavskiller. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 413 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 975 184 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 900 737 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 80 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:

3226/50/80:

09.12.1953 - Dokumentnr: 3603 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:50 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 453123 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 110751 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:50 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Megler har ikke kunne kontrollere lovligheten ved bruk av bygningene. 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 via privat veg.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp i grøft.

Eiere av eldre infiltrasjonsanlegg må etter hvert forvente å få pålegg om oppgradering etter dagens krav fra myndighetene. Det vil si nedsetting av pumpekum med støtbelastning og bytte av eksisterende slissede infiltrasjonsrør i bakken. Det må påregnes utgifter og arbeid knyttet til drift og vedlikehold av privat vei og privat avløpsordning.

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

Følgende er opplyst fra selger: Byggearbeider på tomten nedenfor som i en periode medfører økt trafikk forbi huset.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri, men har usikre grenser da det foreligger skylddelingsforretning og ikke oppmålingsforretning. Som følge av dette kan det utløses krav om egenerklæring om konsesjonsfrihet hos Statens Kartverk ved overføring av hjemmel til ny eier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.845,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker


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

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Møllebakkveien 5 , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 50, bnr. 80

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26015

Eiendomsverdi ref nr: PD2093

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eier har utført en del oppgraderinger fra 2021 og frem til i dag.:

- Byttet nesten alle vinduer og ytterdører i 2022.
- Ny varmtvannsbereder i 2022
- Pusset opp soverommene i 2.etg.
- Pusset opp, malt vegger og tak i fleste rom 1.etg.
- Lagt opp til oppvaskmaskin på kjøkken.
- Laget toalettrom i 1.etg.
- Ny innredning og dusjkabinett på bad 2.etg.
- Lagt opp nytt el-anlegg i flere rom og renovert sikringsskap.
- Montert El-bil lader på nord-vegg i 2024.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. kaldloft med tilgang via trappeluke i 2.etg.

Undertak av trebord/rupanel.

Taktekkingen er av betongtakstein. Iht. tidligere salgsoppgave er takstein fra ca. 1990. Undertak med rupanel og papp.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Snøfangere montert iht. krav ved omlegging av tak. Fotbeslag på pipe og pipehatt. Stigetrinn for feier montert i ca. 2020 iht. tidligere salgsoppgave.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport om at kledning er fra ca. 1990.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2022.

Det er 2 vinduer i bad 2.etg. med malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Og ett vindu i kjeller fra byggeår med koblet glass.

Vinduer til bad er kjøpt inn og står i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt, samt sidefelt i glass. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass.

Hovedsakelig overbygget terrasse med tilgang fra spisestue 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse fra ca. 1990 iht. tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport.

Gjøres oppmerksom på at rekkverk på terrasse er kun ca. 82cm høyt.

Trapp ved hovedinngang i impregnert treverk. Rekkverk i tre.

Trapp til terrasse i impregnert treverk med rekkverk på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, belegg, teppe og malt/umalt betong i kjeller.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel, slette malte plater og malt/umalte murvegger i kjeller.

Himlinger: Malt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i ett rom i kjeller.

Normal bruksslitasje.

Soverom i 2.etg. pusset opp med nye gulv og veggoverflater i 2022.

Vegger og tak i stuer 1.etg. malt i ca. 2022. Øvrige vegger 1.etg. malt i senere år.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling av planavvik i kontor/soverom og ett soverom i 2.etg. Det ble målt totalt ca. 12mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv(tregulv over).

Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue.

Boligen har mursteinspipe og peisovn i 1.etg. vedovn i kontor/soverom 2.etg.

Pipe fra byggeår.

Fuktsøkt, rom under terreng.:

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

Det er synlig saltutslag i gulv og vegger i kjeller.

Boligen har 180° tett malt tretrapp til 2.etg. Rekkverk på vange.

Bemerkes store åpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegg.

Boligen har 180° tett, malt betongtrapp til kjeller.

Bemerkes manglende rekkverk og håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt.

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaldloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra ca. slutten på 80 tallet iht. tidligere salgsoppgave.

Bad har passert forventet brukstid. Det er påregnelig med renovring av bad for og oppnå tilfredsstillende standart iht. dagens krav.

Veggene har malte baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 7mm. fra gulv ved terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 27mm. Synlig oppbrett på belegget ved terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Innredning og dusjkabinett nytt i ca. 2022.

Det er kun naturlig ventilering/avtrekk med veggventil og ventiler i vinduer.

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

Vaskerom/vaskekjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeår. Malt betonggulv, malte murvegger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sluk i rommet, men dette er plassert i hobbyrom som henger sammen med vaskekjeller.

Det er saltutslag på vegger og flassing i gulv som følge av saltutslag. Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. det er saltutslag på vegger og i gulv etter fuktpåkjenning gjennom grunnmur og gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med profilerte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøll/fryseskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Kjøkkeninnredning fra slutten av 1980 tallet iht. tidligere salgsoppgave.

Fronter malt i senere år og vannfaste plater montert i senere år.

Det er montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk i forbindelse med opplegg til oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.: Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.

Toalettrom nytt i senere år.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger dokumentasjon på sistersneløsning.

TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Det er også montert vannstoppsystem i kasse til toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør i rør plast vannrør opp til toalettrom i 1.etg.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.

Bereder fra 2022.

Åpent el-anlegg i boligen. sikringssskap plassert i trapp til 2.etg.

Sikringssskap bygget om med nye automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser, boligen er bygget på sand-morene. Dreneringen er fra 1954. Det er ikke synlig tettesjikt på utvendig grunnmur. Grunnmur er antatt tette med datidens tetting gudrong påsmurt grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Liten flate på tomt ved nordvegg. Her er det fylt opp med singel til opp på kjellervindu.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er septiktank/slamavskiller med overløp til sandfilter.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige

vann og avløpsledninger er fra 1954.

Septiktanken er av glassfiber. Septikttank er fra 1954.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.

Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.

Brannslukningsapparat er for gammelt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ukjent om det foreligger tegninger/godkjenning på overbygg på terrasse.

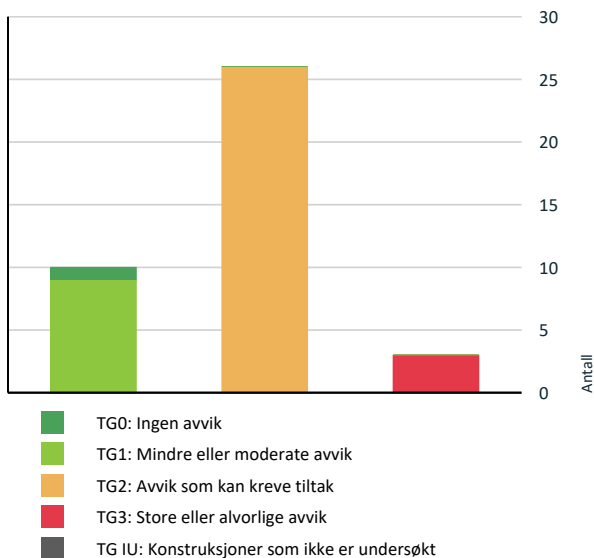
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

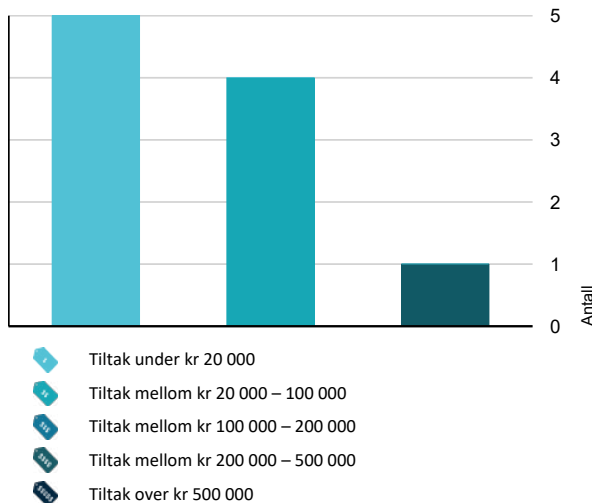
Sammendrag av boligens tilstand

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. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. 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. Fuktsøk utført med Protimeter MMS2.

Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer 2.** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg. [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg vindfang/entre.
2022	Modernisering	Skiftet vinduer og dører i boligen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Iht. tidligere salgsoppgave er takstein fra ca. 1990. Undertak med rupanel og papp.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking 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.

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak, bør tilstanden følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket anbefales utført av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse kan medføre at skader ikke er avdekket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sort stål takrenner og nedløp. Snøfangere montert iht. krav ved omlegging av tak. Fotbeslag på pipe og pipehatt. Stigetrinn for feier montert i ca. 2020 iht. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

Mangler snøfanger på liten del av tak, syd for inngang.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om montering av snøfangerer. Det anbefales, dog å montere snøfanger på den aktuelle delen av taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport om at kledning er fra ca. 1990.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen eller liten luftning i nedre kant av kledning.

Det er spredte råteskader i kledning på sydvegg. Ved sider og over vinduer er det råteskader i kledning.

Det kan ikke utelukkes at det er mer råteskader i kledning enn hva som ble observert ved befarig.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å undersøke kledningen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte råteskader, da det kan være mer omfattende skader enn det som er synlig.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, kaldloft med tilgang via trappe Luke i 2.etg.
Undertak av trebord/rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble ikke funnet luftespalter i skrå isolerte himlinger i 2.etg.
Ventiler i gavler for lufting av kaldloft.

Det ble funnet noe fuktskjolder i undertak rundt pipe. Dette kan komme av innsig av vann/fukt i eller rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting og ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktproblemer, noe som øker risikoen for råte- og muggdannelse i konstruksjonen, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Fuktskjolder rundt pipe bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller innsig av vann, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes og ytterligere skader unngås.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer 2.

Beskrivelse

Det er 2 vinduer i bad 2.etg. med malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Og ett vindu i kjeller fra byggeår med koblet glass.

Vinduer til bad er kjøpt inn og står i kjeller.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer med slitasje i overflater og stor utvendig slitasje på kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vinduene i bad og siste vindu i kjeller for å hindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og varmetap.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, profilert utside og glassfelt, samt sidefelt i glass. Malt dobbel balkongdør i tre med lav brystning og glass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Hovedytterdør har manglende beslag/tetting under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag eller utføres tilstrekkelig tetting under hovedytterdøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende beslag eller tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedsakelig overbygget terrasse med tilgang fra spisestue 1.etg. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse fra ca. 1990 iht. tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport. Gjøres oppmerksom på at rekkverk på terrasse er kun ca. 82cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er noe vær-brukslitasje på overflater terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene på terrassegulvet bør vedlikeholdes og eventuelt behandles med egnet overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje, råte eller skader på treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang i impregneret treverk. Rekkverk i tre.
Trapp til terrasse i impregneret treverk med rekkverk på en side.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat, belegg, teppe og malt/umalt betong i kjeller.
Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel, slette malte plater og malt/umalte murvegger i kjeller.
Himlinger: Malt trepanel, himlingsplater, slette malte plater og betong i ett rom i kjeller.

Normal bruksslitasje.
Soverom i 2.etg. pusset opp med nye gulv og veggoverflater i 2022.
Vegger og tak i stuer 1.etg. malt i ca. 2022. Øvrige vegger 1.etg. malt i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe småskader/rift i overflater på himlingsplater, bl.a. i kjøkken.

Gulv og vegger i kjeller med flassing i overflater på maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av småskader og rift i himlingsplater, samt flassing på gulv og vegger i kjeller.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene og økt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens i dag er hovedsakelig estetiske.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble foretatt måling av planavvik i kontor/soverom og ett soverom i 2.etg. Det ble målt totalt ca. 12mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

TG 2 Etasjeskiller 1.etg.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfargulv(tregulv over).
Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i kjøkken og spisestue 1.etg. Det ble målt planavvik over 2m avstand på ca. 17mm i spisestue. Det ble målt. ca. 17mm planavvik gjennom hele rommet i begge rom.

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.

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det er behov for oppretting, spesielt ved fremtidig oppussing eller renovering. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort og estetikk. Det er ingen umiddelbar fare, men større avvik kan over tid føre til økt slitasje på gulv og konstruksjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peisovn i 1.etg. vedovn i kontor/soverom 2.etg.
Pipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange på en side i 1.etg. er ikke synlig.

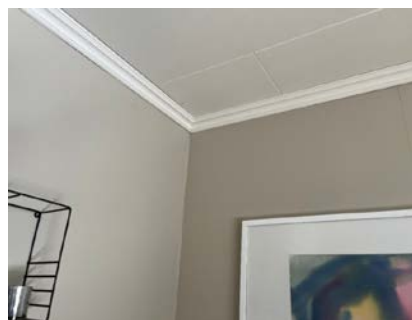
Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevangen bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til pipevangen medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære økt risiko for skjulte skader eller brannfare.

Eier har vært i kontakt med feier (NRBR) for avklaring av tiltak vedrørende pipevange som ikke er synlig i 1.etg.
Det så langt ikke avklart inspeksjonsdato med feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipevange tildekket med plate

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er synlig kalk/saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Dette er indikasjon på fuktgjennomtrengning i vegger.

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. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellerens gulv og vegger, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og mulig utvikling av mugsopp, noe som kan påvirke innklimaet negativt. Det er viktig og opprettholde god lufting i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180° tett malt tretrapp til 2.etg. Rekkverk på vange. Bemerk store åpninger i rekkverk og manglende håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Boligen har 180° tett, malt betongtrapp til kjeller. Bemerk manglende rekkverk og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe slitasje i overflater og noen dører tar litt karm, går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller går tregt bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noe ekskrementer etter mus på kaltloft.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne ekskrementer og hindre videre tilgang for mus inn i boligen, og på kaldloftet, for å redusere risikoen for lukt, helseskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra ca. slutten på 80 tallet iht. tidligere salgsoppgave. Bad har passert forventet brukstid. Det er påregnelig med renovring av bad for og oppnå tilfredsstillende standart iht. dagens krav.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Skjøter på gamle baderoms-plater er ikke tette. Plater glipper, er ikke limt mot belegg ned mot gulv. Det er noe blemmer/skade i himlingsplater i "knekk" på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøtene på baderomsplatene bør tettes og platene festes forsvarlig mot gulvbelegget for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Med hensyn til alder på bad/plater vil det være naturlig med utskifting/renovering av overflater på bad.

Ved videre bruk av bad må dusjkabinett opprettholdes i rommet.

Blemmer og skader i himlingsplatene bør utbedres for å unngå videre forringelse og mulig fuktskade i taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 7mm. fra gulv ved terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 27mm. Synlig oppbrett på belegg ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekker/hull i belegg ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufterør på avløp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Sprekker og hull i belegg ved rørgjennomføringer bør utbedres og tettes i henhold til gjeldende standard for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er sprekker/hull i belegg ved rørgjennomføringer til vannrør ved toalett og rundt lufteør på avløp.
Brukstid på vinylbelegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør utbedres sprekker og hull i belegg ved rørgjennomføringer, samt vurderes utskifting av tettesjiktet, da brukstiden for vinylbelegget er oppnådd.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinyl klemt i sluk.



Ikke tettet rundt rørgjennomføring.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Innredning og dusjkabinett nytt i ca. 2026. Skiftet ut av eier selv med egeninnsats.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering/avtrekk med veggventil og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

📍 TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller fra byggeår. Malt betonggulv, malte murvegger. Det er ikke membran/tettesjikt utenom malt gulv og vegger.
Det er sluk i rommet, men dette er plassert i hobbyrom som henger sammen med vaskekjeller.
Det er saltutslag på vegger og flassing i gulv som følge av saltutslag. Enkel utslagsvask i stål på vegg med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.

Saltutslag og flassing på gulv og vegger indikerer fuktproblemer, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom



Sluk i "naborom" til vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. det er saltutslag på vegger og i gulv etter fuktpåkjenning gjennom grunnmur og gulv.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ved renovering av vaskerom/vaskekjeller gjøres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å unngå fuktskader i vegger. Det er anbefalt og opprettholde åpne murvegger i kjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med profilerte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøll/fryseskap. Opplegg til oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Kjøkkeninnredning fra slutten av 1980 tallet iht. tidligere salgsoppgave. Fronter malt i senere år og vannfaste plater montert i senere år. Det er montert vannstoppsystem i kjøkkenbenk i forbindelse med opplegg til oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1.etg.: Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.

Toalettrom nytt i senere år.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssystemer med SafetyBag. Det foreligger dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssystemer ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Det er også montert vannstoppsystem i kasse til toalett.

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.

Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom, og manglende luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør i rør plast vannrør opp til toalettrom i 1.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.

Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i vegg eller vindu på soverommene i 2.etg. Og det er manglende ventilering av kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverommene i 2. etasje, samt bedre ventilering av kjeller.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpe for å opprettholde funksjonalitet og effektivitet på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller. Bereder fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for varmtvannsbereder.

Tilkobling med skjøteledning øker risikoen for varmegang og brann.

Det vil bli etablert tilkobling av bereder iht. krav før salg iht. eier.

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.

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i trapp til 2.etg. Sikringsskap bygget om med nye automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser, boligen er bygget på sand-morene.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954. Det er ikke synlig tettesjikt på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Dagens løsning har overskredet forventet levetid, og det er indikasjoner på redusert effekt, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt. Liten flate på tomt ved nordvegg. Her er det fylt opp med singel til opp på kjellervindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe dårlig terrengfall fra grunnmuren på nordvegg, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger ved bygningen. Da terreng er fylt opp til underkant kjellervindu er det risiko for at vann kan komme inn i kjeller gjennom vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren på nordveggen, samt senke terrengnivået slik at det ikke ligger opp mot underkant av kjellervinduet.

Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og inntrenging av vann i kjeller, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er septiktank/slamavskiller med overløp til sandfilter.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å gjennomføre rørispeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller oppgradere eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, driftsavbrudd og potensielle vannskader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.

Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.

Brannslukningsapparat er for gammelt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på innvendig trapp har for store åpninger iht. dagens krav.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og begge trapper mangler håndløper på vegg.

Rekkverk på utvendige trapper og terrasse/balkong har for lavt rekkverk iht. krav ved oppføring. Og dagens krav.

Brannslukningsapparat er for gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, både innvendig og utvendig, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Toalettrom, Bad, Kontor, 2 Soverom, Vaskerom, Bod, Hobbyrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 200 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 lleveien 8 ,1960 LØKEN 147 m ² 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	18 232
2 Maurtuveien 2 ,1960 LØKEN 92 m ² 1975 2 sov	31-10-2025	3 190 000	3 100 000		3 100 000	16 848
3 Sagveien 4 ,1960 LØKEN 134 m ² 1956 4 sov	27-07-2023	2 500 000	2 200 000		2 200 000	16 418

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 700
Eiendomsskatt	Kr.	3 413
Vedlikeholdskostnader	Kr.	17 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 560 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	68			68	26		68
2.Etasje	53			53		8	61
Kjeller	55			55			55
SUM	176				26	8	184
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, trapperom 2, toalettrom		
2.Etasje	Trapperom, bad, kontor, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, hobbyrom		

Kommentar

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Rommene er målt opp i henhold til dagens bruk, uavhengig om det er godkjent eller ikke. Takhøyde i kjeller varierer mellom 194- 199cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ukjent om det foreligger tegninger/godkjenning på overbygg på terrasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer skiftet ut i 2022. Deler av el-anlegg renovert. Foreligger kvitteringer og dokumentasjon på utført arbeid.

Lagt nye gulv i soverommene i 2.etg. og nye plater på vegger i 2 rom. Malt alle vegger i 1.etg. Arbeid utført med egeninnsats/dugnad.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2	

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Kåre Anders Fossum Orderud Magnus Høgli Engemoen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	80		0	1124.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Møllebakkveien 5

Hjemmelshaver

Engemoen Magnus Høgli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 150m fra boligen.
Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp i grøft.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1125 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass ved boligen.

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1954

Kommentar

Iht. tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

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 uthus.

Bygningen er fundamentert på betong-pilarer til antatt faste grunn.

Det er støpt dekke i ca. halve bygning. Trebjelkelag i øvrig del. Det er underdimensjonert bæring og bjelkelag i denne del.

Vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Værslitt kledning.

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

Det ble observert flere sprukne takstein, hull i takstein og begynnende råteskader i vindskier.

2 stk. enkle dører i panel.

Vinduer i trerammer med koblet glass. Slitte vinduer. Ett vindu med sprukket glass.

Dører og vinduer fra byggeår.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026	Byggetegninger ikke tilgjengelig i kommunale arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	22.03.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	19.03.2026	Datert 27.05.2021	Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Magnus Høgli Engemoen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Møllebakkveien 5

1960 Løken

3226-50/80/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vinylbelegg gulv: ikke tett rundt rørgjennomføring. Ellers ingen kjente feil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inventar. Nytt dusjkabinett og servant /servantskap.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fjeld Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet nesten alle vinduer i huset. Ikke byttet små vinduer på bad. Byttet terrassedør og ytterdør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Saltutslag på vegg i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**



Pipevanger ikke synlig på en side. Tilsyn er bestilt. Vil bli utbedret hvis det er krav om det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Noe misfarging på støpsler i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: LH Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle sikringer med jordfeilautomater.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Expolight

Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader og ny kurs med overspenningsvern.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Overbygd terrasse fra ca. 1990.
Yttergang bygd på etter byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Byggearbeider på tomten nedenfor som i en periode medfører økt trafikk forbi huset.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Uthus på eiendommen. Ingen store feil, men generell dårlig standard på uthus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

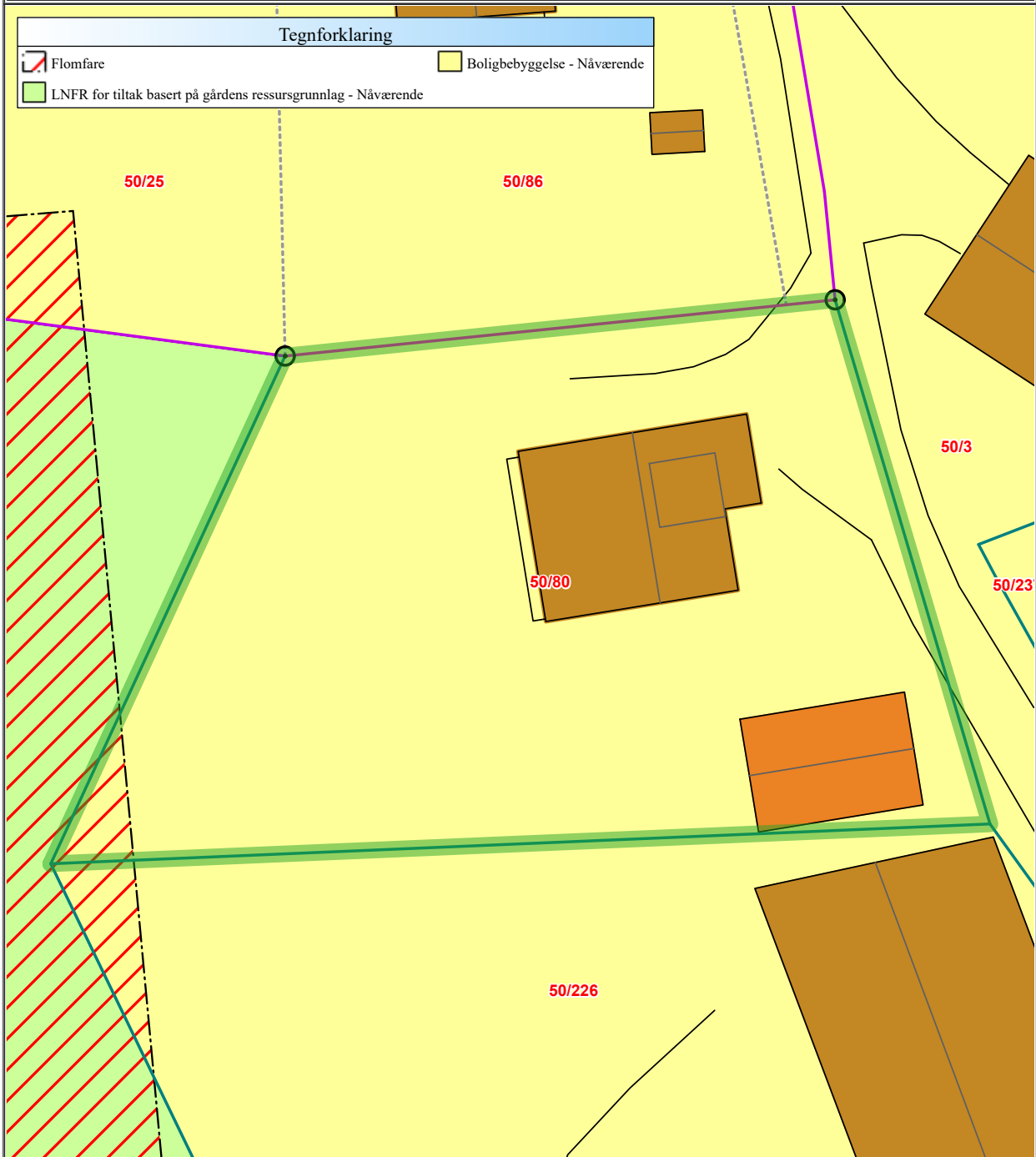
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 80	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Møllebakkveien 5, 1960 LØKEN				
Hj.haver/Fester: ENGEMOEN MAGNUS HØGLI, Møllebakkveien 5, 1960 LØKEN						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 4/3-2026 Sign:				Målestokk 1:300	



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

Nabolagsprofil

Møllebakkveien 5 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Momoen Linje 480	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	23 min 🚗 22.5 km
✈ Oslo Gardermoen	55 min 🚗

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	13 min 🚶 11 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	20 min 🚶 17.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 🚶 19 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

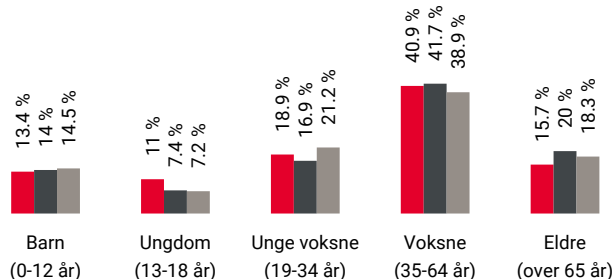
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hofmoen barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 🚶 0.7 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min 🚶 1.4 km
Løken barnehage (0-5 år) 87 barn	8 min 🚶 5.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 🚶 5.1 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 🚶 5.2 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



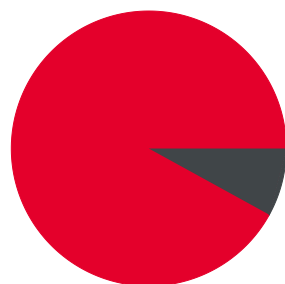
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

	Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	Hølandshallen Aktivitetshall	5 min	4.3 km
	MOVA Bjørkelangen	21 min	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	21 min	

Boligmasse

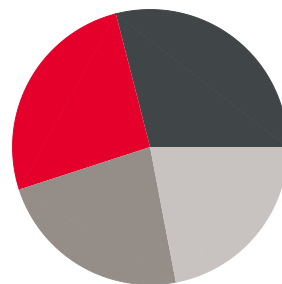


■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester

	Løken senter	6 min
	Løken apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

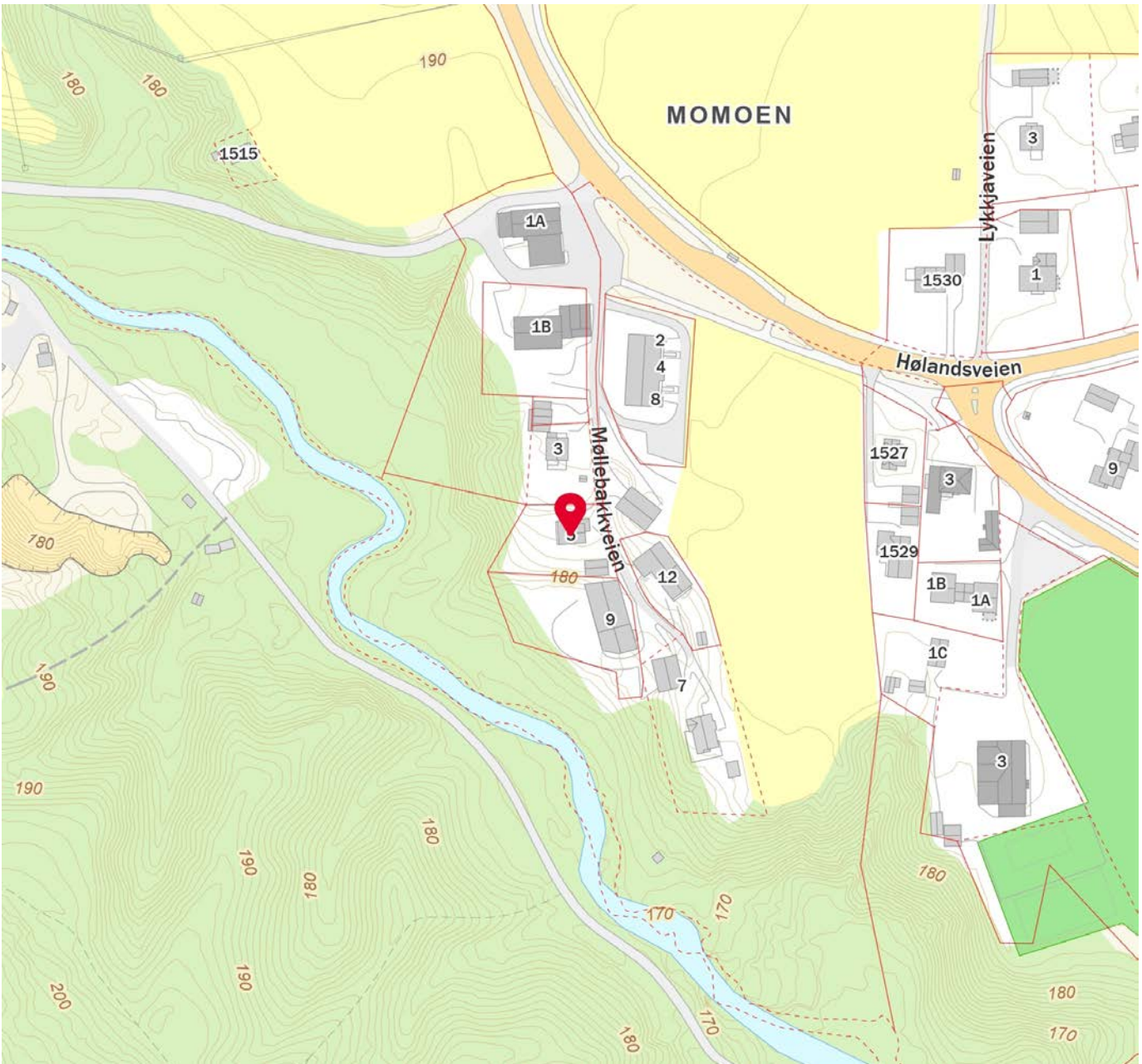
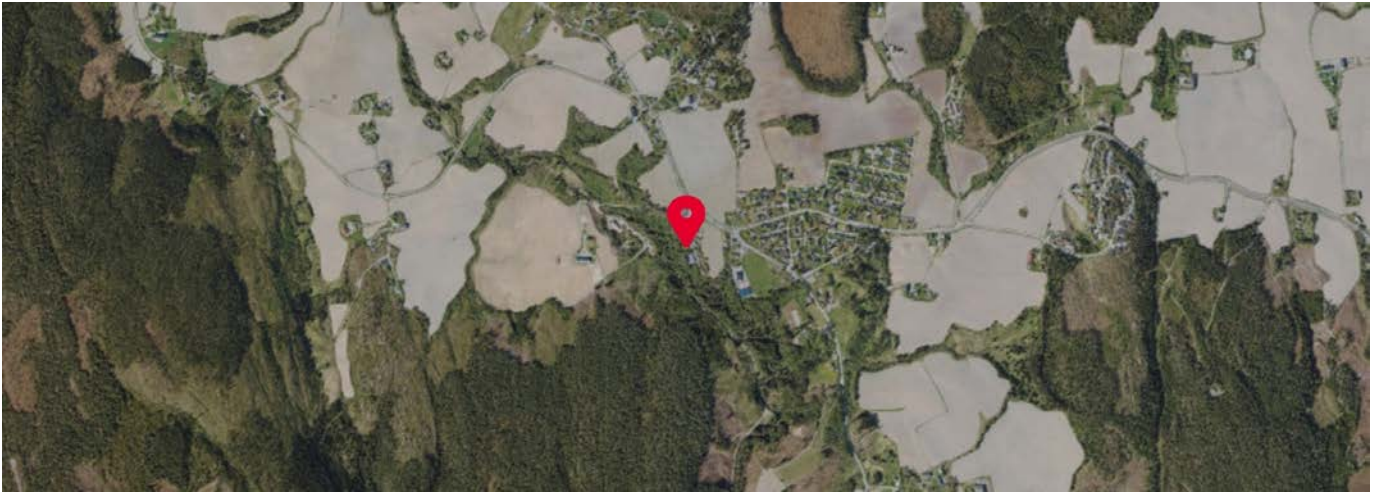


0% 43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Møllebakkveien 5
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 viderefordlet 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