



aktiv.

Nedre Tallakvei 1, 1960 LØKEN

**Attraktiv beliggende eiendom med
ca. 2,8 mål tomt - Sentralt -
Utviklingspotensial - Bygning i
dårlig forfatning**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Selger: Aurskog-Høland Kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 339/375 kvm
Tomtstr.: 2817 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 93
Oppdragsnr.: 1105250073

Attraktiv beliggende eiendom med potensiale

Eiendommen har siden byggeår i 1959 vært bolig, bo- og servicesenter og barnehage og er pr. idag uregulert og avsatt til offentlig formål i kommuneplanen. Tomten er meget sentralt plassert på Løken, relativt flat og opparbeidet med plen, grusområder, asfalt inn mot garasje samt diverse beplantning. Da tomten er på ca. 2,8 mål, så er potensialet for utvikling til stede, men det avhenger av at kommunen godkjenner eiendommen til boligformål. Kommuneplanens arealdel er til rullering og eiendommen vil bli foreslått til boligformål i den nye kommuneplanen.

De siste 5 årene har bygningen ikke vært i bruk og er ikke godkjent for bolig pr. idag. Bygningen er over 3 etasjer med kjeller, 1 og 2. etasje. Garasje i underetasjen som er integrert i boligen. Bygningen har omfattende rehabiliteringsbehov.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Nabolagsprofil	75
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 339 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 375 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 113 m² Entré, toalettrom, garderobe, kjølerom, bod/teknisk rom, trapperom, fyrrom, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

BRA-e: 36 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 148 m² Entré, soverom/aktivitetsrom 1, soverom/aktivitetsrom 2, toalettrom 1, trapperom, kjøkken, entré 2, stue, toalettrom 2

2. etasje

BRA-i: 78 m² Trapperom, bad/wc 1, bad/wc 2, kjøkken, soverom/aktivitetsrom 1, soverom/aktivitetsrom 2, soverom/aktivitetsrom 3, entré/gang

TBA fordelt på etasje

Kjeller

11 m² Innglasset veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,94 - 2,03 meter. Stue i 1. etasje har utgang til innglasset veranda med gulvareal ca. 10m². Andel yttervegg mellom innglasset veranda og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

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

Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2817 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har eiet tomt, 2.817m² iht. til skisse fra Aurskog-Høland kommune. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomster, grusede utearealer, hage med plen og diverse beplantning. Meget gode solforhold. Tomten er relativt flat.

Veiarealet som pr. idag er en del av tomten vil bli fradelt fra eiendommen før overtagelse. Se kartskisse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligfelt på Løken i Aurskog-Høland kommune, i et rolig og barnevennlig område. Løken har det meste av det man trenger lett tilgjengelig i hverdagen; matbutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og busstilbud. Det er store skogsområder i nærheten, samt flere vann.

Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med strand og brygge. Høland Idrettsanlegg ligger ca. 1 km fra boligen, og her finner man blant annet flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, samt lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. I tilknytning til skolen er det svømmebasseng og det er et større svømmeanlegg på Bjørkelangen (Bjørkebadet). Aurskog har golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales.

Kommunen har et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum. Det er også et godt hestemiljø i kommunen med flere ridebaner samt et større anlegg på Bjørkelangen (Big Dream Arena).

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000 Løken, som begge nås på få minutter. Sistnevnte ligger på Løken Senter, som også har apotek, bank og kafe. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det tar ca 40 min å kjøre til Strømmen Storsenter og Lillestrøm, samt ca. 50 minutter til Töcksfors Shoppingcenter i Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse samt skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger rett ved Løken barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er barnehage på Løken og Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Løken, som ligger ca. 5 min unna. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min Bjørkelangen, 20 min til Aursmoen, 40 min til Lillestrøm, 50 min til Töcksfors og 1 time til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport foretatt 28.10.2024 av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre. Åpen innvendig skråhimling. Det er ikke loft. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Fasade/kledning har stående treborkledning. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

Utvendig > Takteking - Taktekingen er av betongtakstein og antas å være fra 1988. Taket er besikket fra bakkenivå. 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. Det er slitasje og råteskader på vindskier og toppbord.

Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Beslag, takrenner og nedløp har generelt stor slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen har malingsflass og generelt stor slitasje.

Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene har produksjonsår 1989 hovedsaklig. Det er enkelte vinduer fra byggeåret og det er enkelte nyere vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredører i trekonstruksjon. Verandadører er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass og aluminiumsdør med glassfelt med enkle glass. Garasjen har 2 slagporter i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har generelt stor slitasje og/eller skader.

Innvendig > Overflater - Gulv: Vinylbelegg, teppe, heltregulv, fliser og betong. Vegger: Trepanel, malte flater, baderomsplater, fliser og murpuss/betong. Himling: Trepanel, himlingsplater og betong. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Gulv og overflater har generelt stor slitasje og stedvis skader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje - Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje - Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted - 2-løps mursteinspiper. Tilkoblet oljefyr i kjeller. Oljefyr er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt. Tilkoblet murt peis i stue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er rennemerker etter sotvann fra sotluken. Sotlukene lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Innvendig > Innvendige trapper - Rette tretrapper mellom alle 3 etasjene. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører - Slette malte dører og trefyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Innvendige avløpsrør er av plast. Antas hovedsaklig fra 1988. og deler av eldre dato. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. etg. og 2. etg. Kjelleretasje har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er avvik: Det er begrenset med ventilasjon i kjeller. Tilstand på ventilasjonsanlegget er ikke kjent.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - Vannbåren varme med radiatoranlegg i boligen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen. Tilstand på anlegget er ikke kjent.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis riss/sprekker i grunnmuren. Grunnmur har slitasje og malingsflass utvendig.

Tomteforhold > Terrengforhold - Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot vest. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør antas av plast, ukjent alder men antas over 25 år. Utvendige vannledninger er av jernrør, fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc, servant og vaskekum av metall. Oppvarming: Radiator. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Rommet har generelt enkel standard med slitasje og moderniseringsbehov.

Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg - Kjøleaggregat. Vurdering av avvik:

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikfronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon - Toalettrom 2 i 1. etasje består av: 2 stk. gulvmont. wc og 2 servanter. Oppvarming: Ingen kjent varmekilde. Ventilasjon: Avtrekk via ventilasjonsanlegget. Toalettrommet har normalt god standard med normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekker i fliser på innkassing til rør. Det er stedvis riss i flisfuger på veggfliser.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

Utvendig > Utvendige trapper - Rett tretrapp til 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Innvendig > Rom Under Terreng - Rom i kjellereasje. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber, alder er ikke kjent men de antas å være over 25 år. Deler av vannrør er av plast fra nyere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Det er lekkasje på vannrør ved hovedstoppekran (det er vann stående på gulvet).

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Det er installert oljefyr. Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det antas at oljefyranlegget har elektrisk kolbe som forsyner boligen med varmtvann. Anlegget var avslått på befaringdagen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Anlegget er av eldre dato som har nådd forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg av ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Drenering - Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tomteforhold > Oljetank - Det er oljetank i stål, plassert i garasje. Oljetanken er ikke i bruk. Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon - Kjølerom i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Generell - Bad/wc 1 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Gulv: Fliser. Vegger: Baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er sprekker i fliser. Det mangler tettelist/bunnlist i bunn av baderomsplatene. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Generell - Bad/wc 2 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjvegg og dusjkar. Servantskap og speilskap. Gulv: Fliser. Vegger: Baderomsplater. Oppvarming: Radiator. Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom. Sluket er uhensiktsmessig plassert ved servantskapet. Det er kun avløpsrør i gulvet under dusjkaret. Det mangler tettelist/bunnlist i bunn av baderomsplatene. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk - Kjøkkenet har ikke kokesone og således ikke avtrekk.

Verditakst

Kr 2 500 000

Innhold

Bygningen inneholder: Kjelleretasje: Entré, toalettrom, garderobe, kjølerom, bod/teknisk rom, trapperom, fyrrom, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5. Garasje.

1. etasje: Entré, soverom/aktivitetsrom 1, soverom/aktivitetsrom 2, toalettrom 1, trapperom, kjøkken, entré 2, stue, toalettrom 2 og en innglasert veranda.

2. etasje: Trapperom, bad/wc 1, bad/wc 2, kjøkken, soverom/aktivitetsrom 1, soverom/aktivitetsrom 2, soverom/aktivitetsrom 3 og entré/gang.

Standard

Standard på bygningen er ikke beskrevet da hele bygningen antas å ha behov for modernisering i henhold til dagens krav til standard. Se forøvrig tilstandsrapport for mer informasjon.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen grunn.

Energi

Oppvarming

2-løps mursteinspiper. Tilkoblet oljefyr i kjeller. Oljefyr er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Tilkoblet murt peis i stue. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

Det er pr. idag ikke eiendomsskatt på eiendommen. Det må påregnes at dette vil komme ved eierskifte.

Info eiendomsskatt

Det er pr. idag ikke eiendomsskatt på eiendommen. Det må påregnes at dette vil komme ved eierskifte.

Formuesverdi primær

Kr 1 232 499

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 929 995

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 93 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:

3226/34/93:

21.05.1959 - Dokumentnr: 1208 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:34 Bnr:16

19.08.1980 - Dokumentnr: 908592 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 34 BNR. 93
GNR. 34 BNR. 97

01.01.2020 - Dokumentnr: 1880321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:34 Bnr:93

01.01.2024 - Dokumentnr: 103878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:34 Bnr:93

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest fra bygning til barnehage datert 18.12.2007. Se vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Offentlig vann med private stikkledninger.

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert eiendom. Eiendommen er avsatt til offentlig formål i inneværende kommuneplan. Kommuneplanens arealdel er til rullering og eiendommen vil bli foreslått til boligformål i den nye kommuneplanen. Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Adgang til utleie

Bygningen kan pr.idag ikke leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 500,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Ansvarlig megler bistå av

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

09.07.2025























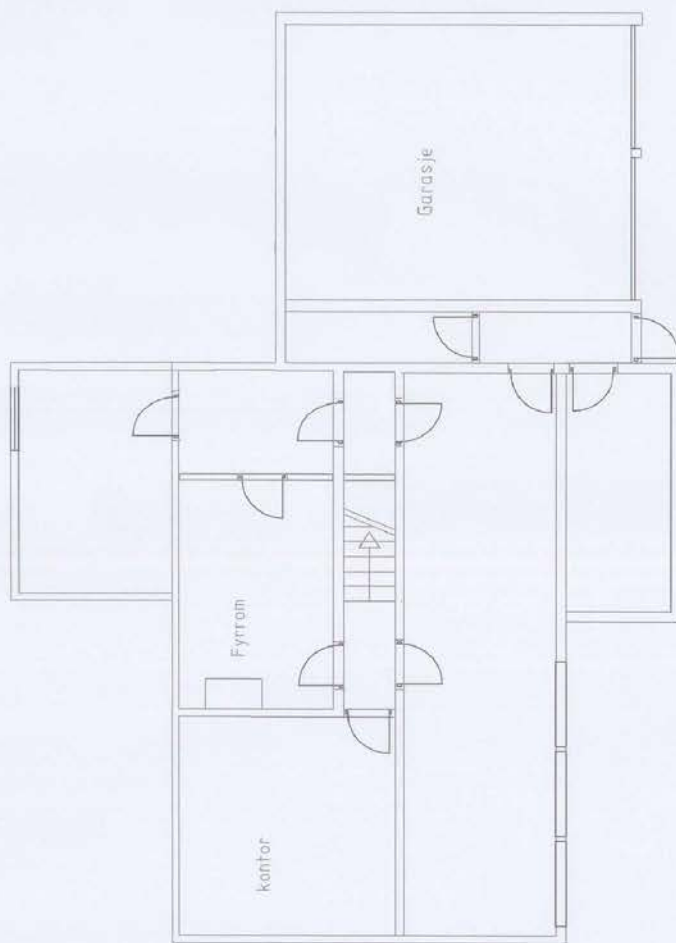








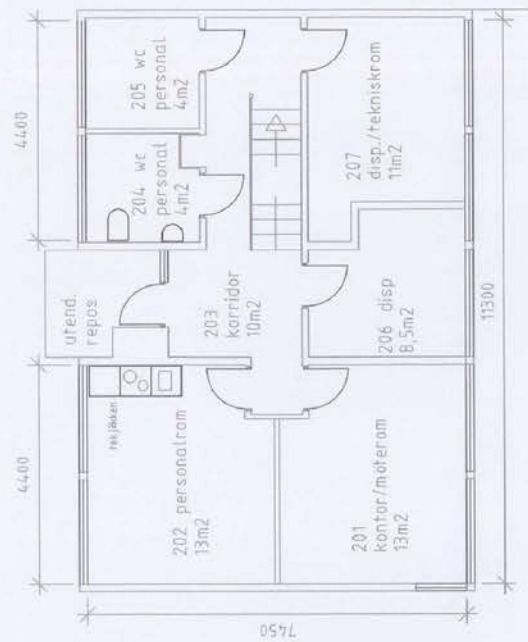




Aurskog-Høland kommune			
prosjekt:	prosjekt nr:	22 208	
Bjerkely barnehage	prosjekt nr:	100	
plan u-etg	prosjekt nr:	100	
areal: 150	prosjekt nr:	12.10.07	

NEO FOTOGRAFERT

1 : 100



nbl alle mal ma kontrolleres på
stedet

Aurskog-Høland kommune			
prosjekt	Bjerkely barnehage	22	208
tegningstittel	plan 2. etg	102	B
tegningsskala	1:50	GN	24.08.07

NEDFOTOGAERT

1 : 100

Tilstandsrapport



Bo- og servicesenter



Nedre Tallakvei 1, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 34, bnr. 93

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 339 m²



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 10816-24144

Referansenummer: NF2370

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er i tilstandsrapporten vurdert som bolig.
Bygningen har tidligere vært bolig, bo- og omsorgssenter og barnehage.
Bygningen har ikke vært i bruk i senere år.
Elektrisitet og vann var avstengt på befaringsdagen - utstyr med elektrisitet og vann ble dermed ikke funksjonstestet.

Bygningen antas å være oppført i 1959 (da ble eiendommen etablert).
Bygningen ble tilbygd/ombygd i 1988 iht. tegninger og iht. matrikelinformasjon.
Bygningens standard er beskrevet i rapporten.

Bo- og servicesenter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre.
Åpen innvendig skråhimling. Det er ikke loft.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Entredører i trekonstruksjon.
Verandadører er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass og aluminiumsdør med glassfelt med enkle glass.
Garasjen har 2 slagporter i trekonstruksjon.

Innglasset veranda med betongdekke med skiferfliser. Vegger dels av mur og dels med trebindingsverk. Innglassing med enkle glass i trerammer.

Utvendig tretrapp: Rett tretrapp til 2. etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, teppe, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Trepanel, malte flater, baderomsplater, fliser og murpuss/betong.
Himling: Trepanel, himlingsplater og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: Rette tretrapper mellom alle 3 etasjene.

Innerdører: Slette malte dører og trefyllingsdører.

Oppvarming: 2-løps mursteinspiper.
Tilkoblet oljefyr i kjeller. Oljefyr er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.
Tilkoblet murt peis i stue.
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg.
Servantskap.

Bad/wc 2 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg og dusjkar. Servantskap og speilskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servant og benkeskap med vaskekum,

Toalettrom 2 i 1. etasje består av: 2 stk. gulvmont. wc og 2 servanter.

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc, servant og vaskekum av metall.

Kjølerom i kjelleretasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber og deler av vannrør er av plast.
Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. etg. og 2. etg.
Kjelleretasje har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.

Det er installert oljefyr. Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.
Det antas at oljefyranlegget har elektrisk kolbe som forsyner boligen med varmtvann.
Vannbåren varme med radiatoranlegg i boligen.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Boligen har røykvarslere tilkoblet brannsentral.
Det er husbrannslange og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør antas av plast.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål, plassert i garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	386 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	386 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

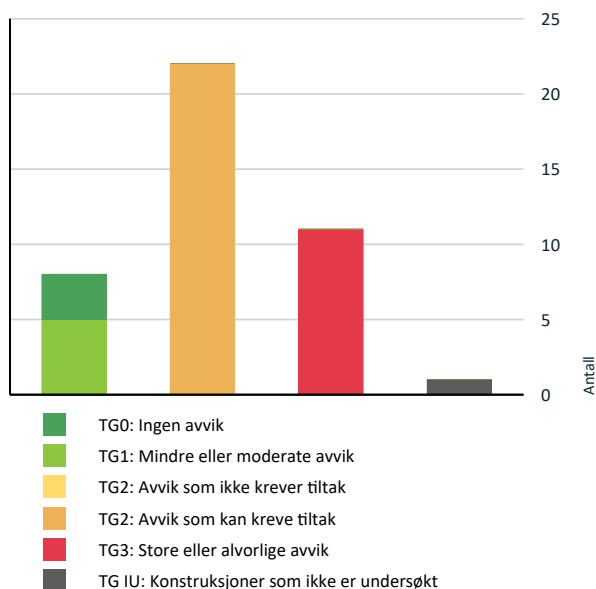
[Gå til side](#)

Bo- og servicesenter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

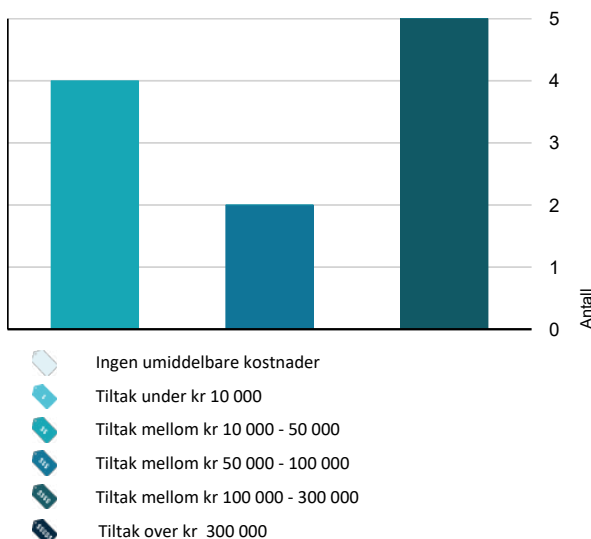
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningen er i tilstandsrapporten vurdert som bolig.

Bygningen har tidligere vært bolig, bo- og omsorgssenter og barnehage.

Bygningen har ikke vært i bruk i senere år.

Elektrisitet og vann var avstengt på befaringsdagen - utstyr med elektrisitet og vann ble dermed ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Bo- og servicesenter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BO- OG SERVICESENTER



Byggeår
1959

Kommentar
Antatt byggeår iht. når eiendommen ble etablert.

Anvendelse
Ikke bebodd pr. i dag.

Tilbygg / modernisering

År	Beskrivelse	Informasjon
1988	Tilbygg/ombygging	Iht. matrikelinformasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og antas å være fra 1988. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje og råteskader på vindskeer og toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Beslag, takrenner og nedløp har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for utskifting i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

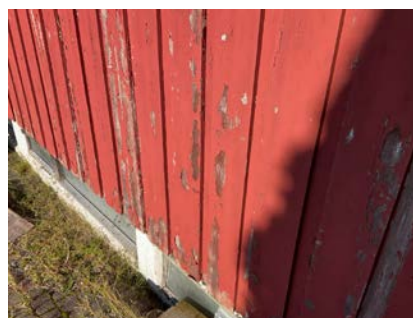
Vurdering av avvik:

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

Kledningen har malingsflass og generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre.

Åpen innvendig skråhimling. Det er ikke loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene har produksjonsår 1989 hovedsaklig.

Det er enkelte vinduer fra byggeåret og det er enkelte nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Entredører i trekonstruksjon.

Verandadører er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass og aluminiumsdør med glassfelt med enkle glass.

Garasjen har 2 slagporter i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har generelt stor slitasje og/eller skader.

Konsekvens/tiltak

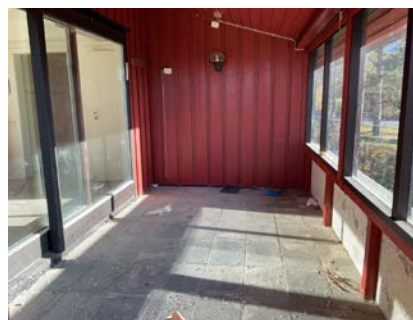
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Innglasset veranda

Innglasset veranda med betongdekke med skiferfliser.

Vegger dels av mur og dels med trebindingsverk.

Innglassing med enkle glass i trerammer.



TG 3 Utvendige trapper

Rett tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, teppe, heltregulv, fliser og betong.

Vegger: Trepanel, malte flater, baderomsplater, fliser og murpuss/betong.

Himling: Trepanel, himlingsplater og betong.

Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt stor slitasje og stedvis skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

2-løps mursteinspiper.

Tilkoblet oljefyr i kjeller. Oljefyr er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Tilkoblet murt peis i stue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker etter sotvann fra sotluken.

Sotlukene lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjellereasje.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 2 Innvendige trapper

Rette tretrapper mellom alle 3 etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Slette malte dører og trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC 1

1 TG 3 Generell

Bad/wc 1 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap.

Gulv: Fliser.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom.

Det er sprekker i fliser.

Det mangler tettelist/bunnlist i bunn av baderomsplatene.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC 1

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnische bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC 2

1 TG 3 Generell

Bad/wc 2 i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjvegg og dusjkar. Servantskap og speilskap.

Gulv: Fliser.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Radiator.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom.

Sluket er uhensiktsmessig plassert ved servantskapet. Det er kun avløpsrør i gulvet under dusjkaret.

Det mangler tettelist/bunnlist i bunn av baderomsplatene.

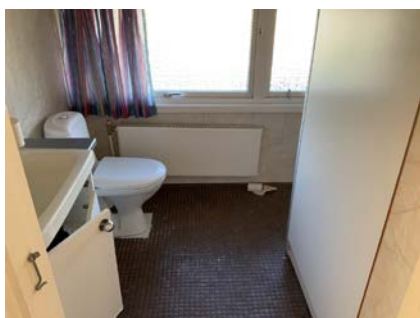
Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra skap mot dusjnise bad. (åpen konstruksjon både ved dusjarmatur og ved bunnsvill).
Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1U Avtrekk

Kjøkkenet har ikke kokesone og således ikke avtrekk.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc, servant og vaskekum av metall.
Oppvarming: Radiator.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

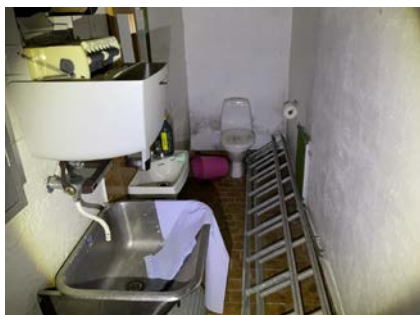
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:
Rommet har generelt enkel standard med slitasje og moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Tilstand på kjøleaggregat er ikke kjent - det var ikke i drift på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på kjøleaggregatet bør undersøkes nærmere.

1. ETASJE > TOALETTRUM 1

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servent og benkeskap med vaskekum,

Oppvarming: Radiator.

Ventilasjon: Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Toalettrommet har normalt god standard med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2 i 1. etasje består av: 2 stk. gulvmont. wc og 2 servanter.

Oppvarming: Ingen kjent varmekilde.

Ventilasjon: Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Toalettrommet har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fliser på innkassing til rør.
Det er stedvis riss i flisfuger på veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser bør her skiftes ut (lokal utbedring). Fuger bør utbedres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber, alder er ikke kjent men de antas å være over 25 år.
Deler av vannrør er av plast fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er lekkasje på vannrør ved hovedstoppekran (det er vann stående på gulvet).

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat gjelder kun lokal utbedring av lekkasje ved hovedstoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Antas hovedsaklig fra 1988. og deler av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. etg. og 2. etg.
Kjelleretasje har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset med ventilasjon i kjeller.
Tilstand på ventilasjonsanlegget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.



Varmesentral

Det er installert oljefyr. Oljefyren er ikke i bruk. Fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Varmtvannstank

Det antas at oljefyranlegget har elektrisk kolbe som forsyner boligen med varmtvann.
Anlegget var avslått på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegget er av eldre dato som har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatoranlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen.
Tilstand på anlegget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden på anlegget må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslerer tilkoblet brannsentral.
Det er husbrannslange og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er stedvis riss/sprekker i grunnmuren.

Grunnmur har slitasje og malingsflass utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast, ukjent alder men antas over 25 år.
Utvendige vannledninger er av jernrør, fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.



! TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i garasje.
Oljetanken er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

386 m²/339 m²

Bo- og servicesenter: Garasje, 4 Entré, 3 Toalettrom, Garderobe, Kjølerom, 5 Bod, 3 Trapperom, Fyrrom, 5 Soverom, 2 Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 7 050 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Bo- og servicesenter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Bo- og servicesenter	Kr.	4 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

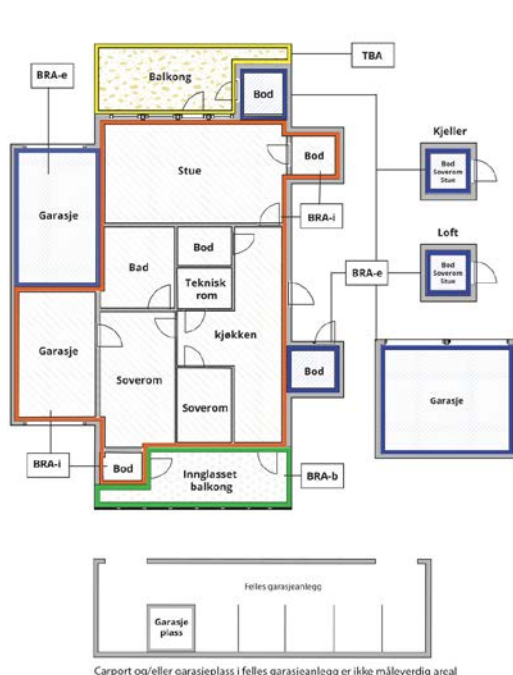
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bo- og servicesenter

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)				
Kjelleretasje	113	36		149			149
1. etasje	148		11	159			159
2. etasje	78			78		3	81
SUM	339	36	11			3	389
SUM BRA	386						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré, Toalettrom, Garderobe, Kjølerom, Bod/teknisk rom, Trapperom, Fyrrom, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	Garasje	
1. etasje	Entré, Soverom/aktivitetsrom 1, Soverom/aktivitetsrom 2, Toalettrom 1, Trapperom, Kjøkken, Entré 2, Stue, Toalettrom 2		Innglasset veranda
2. etasje	Trapperom, Bad/wc 1, Bad/wc 2, Kjøkken, Soverom/aktivitetsrom 1, Soverom/aktivitetsrom 2, Soverom/aktivitetsrom 3, Entré/gang		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,94 - 2,03 meter.

Stue i 1. etasje har utgang til innglasset veranda med gulvareal ca. 10m². Andel yttervegg mellom innglasset veranda og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger av 1. og 2. etasje som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,94 - 2,03 meter som er mindre enn dagens krav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bo- og servicesenter	233	153

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	34	93		0	2817 m ²	Iht. situasjonskart oversendt fra Aurskog-Høland kommune.	Eiet

Adresse

Nedre Tallakvei 1

Hjemmelshaver

Aurskog-Høland Kommune

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Løken.
Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, skole og barnehage.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulering

Opplysning fra Aurskog-Høland kommune:

Uregulert eiendom.

Eiendommen er avsatt til offentlig formål i inneværende kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel er til rullering og eiendommen vil bli foreslått til boligformål i den nye kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.817m².

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomster.

Grusede utearealer.

Hage med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringskjema er ikke relevant for dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger. Udaterte. Tegningene antas fra ombyggingen i 1988.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	28.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.10.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2024	
2	01.07.2025	Revidert etter mottatt info om oppdatert tomteareal/oppmåling.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

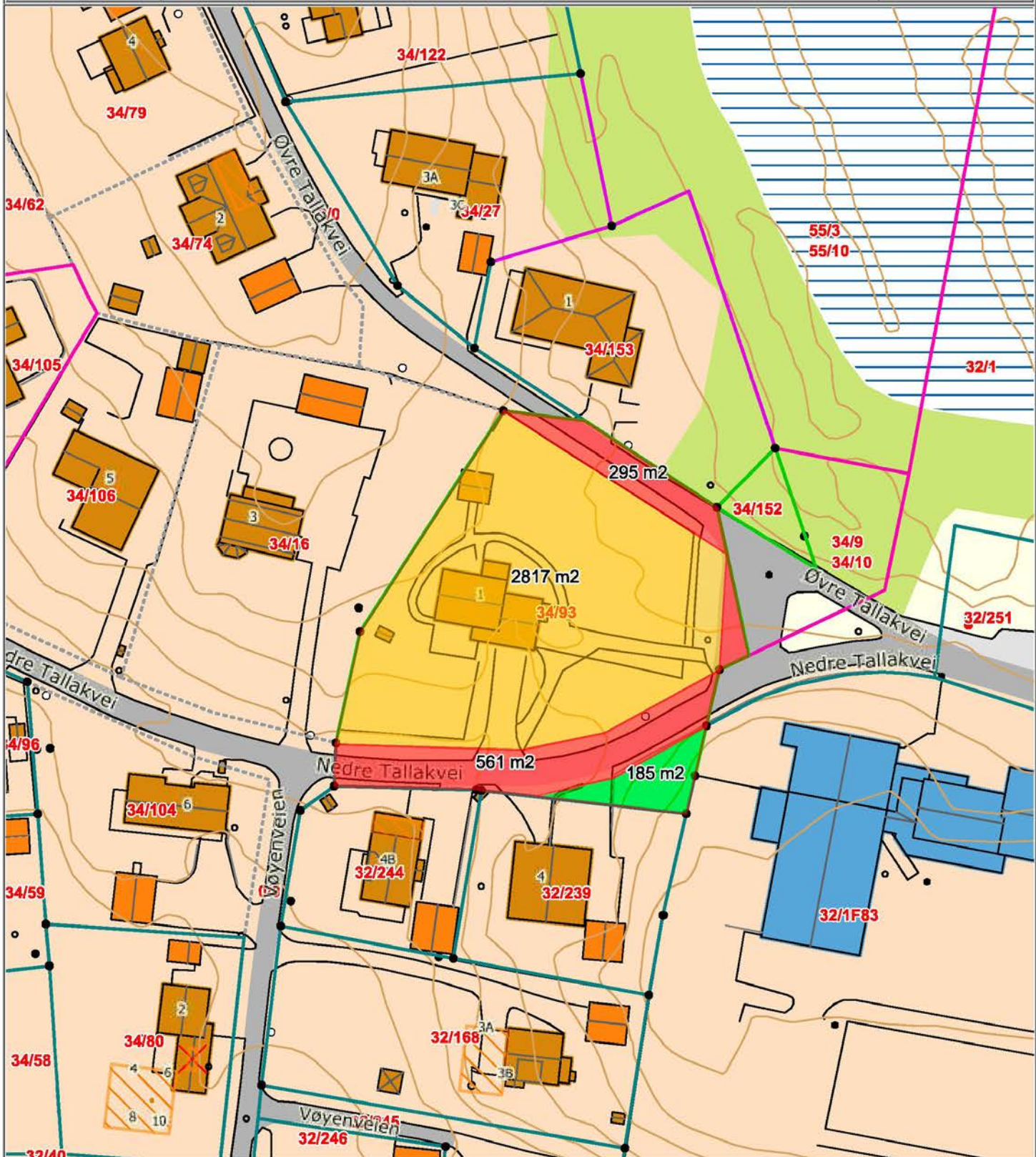
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF2370>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg

	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
		Adresse:				
	Hj.haver/ Fester:	AHK				
AURSKOG- HØLAND KOMMUNE	Dato: 18/6-2025 Sign:					Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet. bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i



Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Stein Larsen Entreprenør as
Boks 38 Lindeberg

1007 OSLO

Vår ref.: BO-07/2800-5

Arkivnr.: GA 34/93

Deres ref.:

Dato: 18.12.2007

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 14.11.2007, saksnr. 820/07.

Gjelder: Bruksendring av bygning til barnehage.

Gnr/Bnr.: 34/93

Byggested: Øvre Tallak vei, 1960 Løken.

Tiltakshaver: Aurskog-Høland kommune

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 14.12.2007. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Bjørn Olsson
fagkonsulent

Kopi:

Aurskog-Høland kommune, Rådhusveien 3, 1940 BJØRKELANGEN

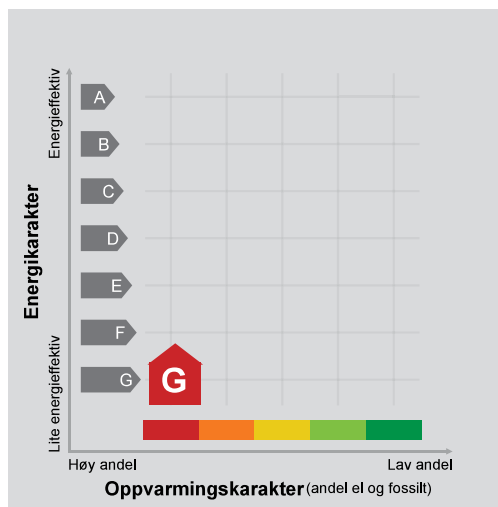
Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon 63 85 25 00
Telefax 63 85 25 12

E-post
postmottak@aurskog-
høland.kommune.no

Foretaksnr
00948164256

Adresse	Nedre Tallakvei 1
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6791522
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145000
Dato	09.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



	Matrikkelrapport	MAT0001	Samlet rapport for matrikkelenhhet		 Kartverket
For matrikkelenhhet:					
Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND		Utskriftsdato / klokkeslett:	01.07.2025 kl. 10:40	
Gårdsnummer:	34		Produsert av:	Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland	
Bruksnummer:	93				

01.07.2025 10:40

Side 1 av 9

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		BJØRKELY							
Etableringsdato:		21.05.1959							
Skylid:		0,09							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 34 / 93		3 859,7 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		948164256	AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6631417	638229		3 859,7 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
							Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/ kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		smatmynd 01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til: Omnummerert fra:	3226 - 34/93 3026 - 34/93	
Omnummerering v/ kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 34/93 0221 - 34/93	
01.07.2025 10:40									
Side 2 av 9									

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	26.02.1972	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0221 - 34/93	0
		Mottaker	0221 - 34/154	0
Skylddeling Skylddeling	21.05.1959	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0221 - 34/16	0
		Mottaker	0221 - 34/93	0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	07.05.2025 25/00663	Rolle	Matrikkelenhet	heldedwi
		Berørt	3226 - Mnr mangler	17.06.2025
		Berørt	3226 - 32/1/83	Arealendring
		Berørt	3226 - 32/239	0
		Berørt	3226 - 34/16	0
		Berørt	3226 - 34/93	0
01.07.2025 10:40				
Side 3 av 9				

Adresser								Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Nedre Tallakvei	Kildekode 1227	1				Grunnkrets 0405 Løken vest Stemmekrets: 2 LØKEN Kirkesokn: 02030902 Løken Postnr.område: 1960 LØKEN Tettsted: 584 Løken	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 791 522	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6631417 Øst: 638229	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
Bygningsendringstype:	Bygningsendringstype: Bo- og servicesenter	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Bygningstype: Bo- og servicesenter	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter										Matrikkelenhet	
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC				
1227 Nedre Tallakvei 1	H0101	Bolig	0	0	0	0	0				34/93
Bygningsnr:	6 791 522	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Løpnr:	1	Bruksareal bolig:	26	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6631417 Øst: 638229	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:					
Bygningsendringstype:	Bygningsendringstype: Tilbygg	Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningstype:	Bygningstype: Bo- og servicesenter	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Næringsgruppe:	Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:					
Bygningsstatus:	Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0								
Energikilder:		Alternativt areal:	0								
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0								

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal
H01	0	14	0	14	0	0	0	0
K01	0	12	0	12	0	0	0	0
Bruksenheter								

Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1227 Nedre Tallakvei 1			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	34/93

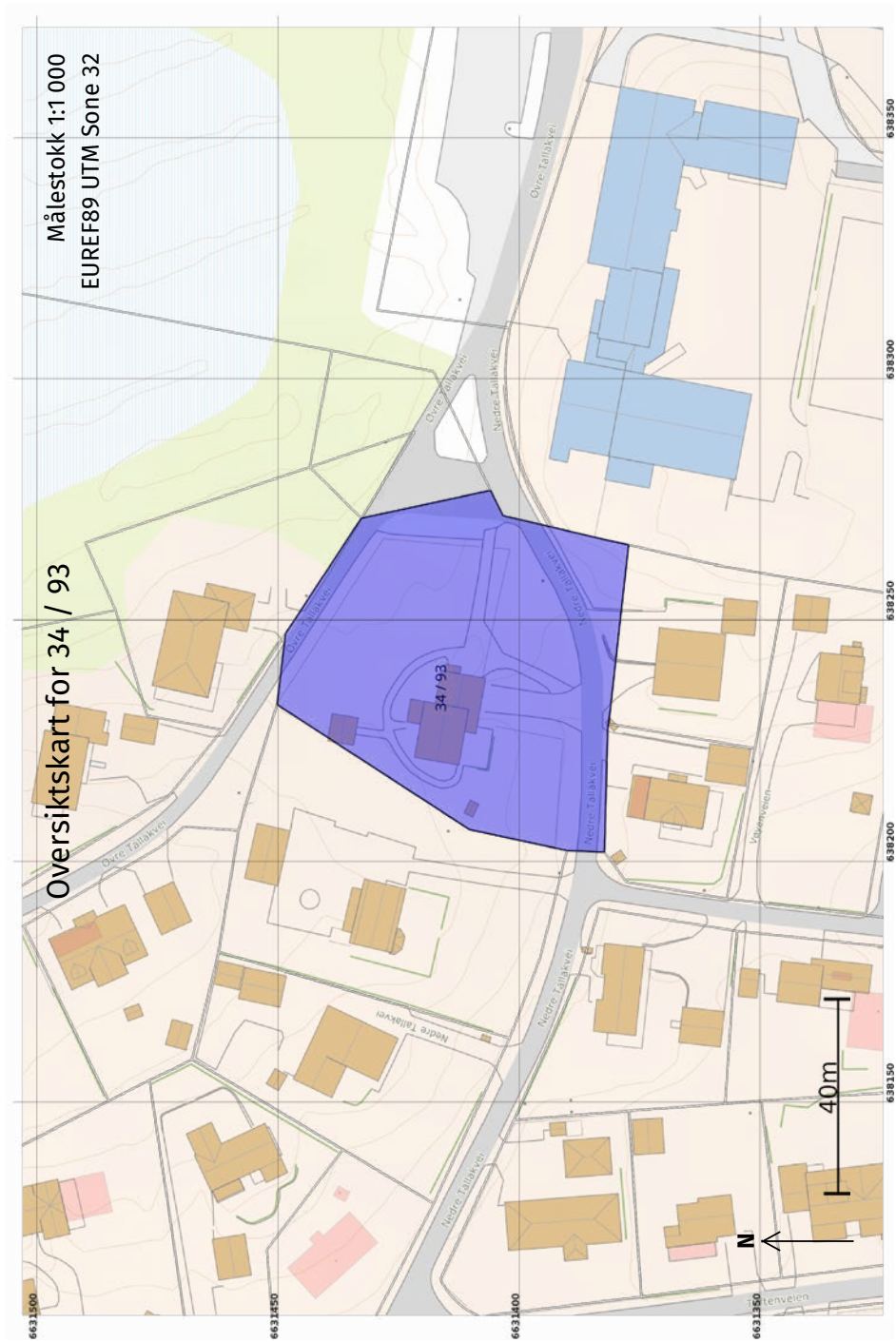
Kontaktpersoner	
Rolle	Føds.dato/org.nr. Navn
Tiltakshaver	AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Bruksenhet		Adresse	
		NEDRE TALLAKVEI 1	
		1960 LØKEN	

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	150 056 462		
Løpnr:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		
	Nord: 6631438 Øst: 638228		
Bygningsendringskode:			
Bygningstype:	Annen landbruksbygning		
Næringsgruppe:			
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått		
Energikilder:			
Oppvarming:			

Bruksenheter	
Adresse	Bruksenhetsnummer
Bruksenhetstype	
Unummerert bruksenhet	
Bruksareal	Ant. rom
0	0
Kjøkkentilgang	Bad
0	0
WC	Matrikkelenhet
0	34/93



01.07.2025 10:40

Side 6 av 9

Areal og koordinater

Areal: 3 859,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6631417

Øst: 638229

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjefinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6631383,21	638201,79	Jord 7,81	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6631391,01	638202,14	Jord 20,60	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6631411,15	638206,50	Jord 47,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6631451,05	638232,40	Jord 14,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6631449,27	638247,11	Asfaltspiker 28,60	Asfaltspiker	69 Beregnet	10	
6	6631433,59	638271,03	Jord 27,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6631406,82	638276,80	Asfaltspiker 5,91	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6631404,25	638271,48	Jord 10,42	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6631394,10	638269,14	Jord 9,27	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6631385,07	638267,06	Jord 2,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6631382,53	638266,47	Ukjent 4,41	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
12	6631378,23	638265,47	Jord 37,27	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6631382,42	638228,44	Jord 0,90	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6631382,52	638227,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke 25,77	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Nabolagsprofil

Nedre Tallakvei 1 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Løken Linje 479, 480, 485	4 min 0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	28 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	2 min 0.1 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	12 min 10.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 12.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	16 min 14.4 km

Ladepunkt for el-bil

Løken Skole	2 min
Løken bhg.	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

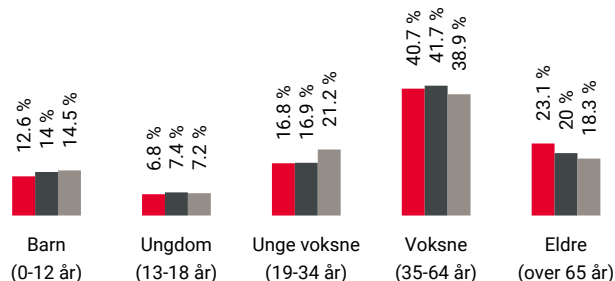
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 4.3 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	7 min 5.4 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	5 min 0.3 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

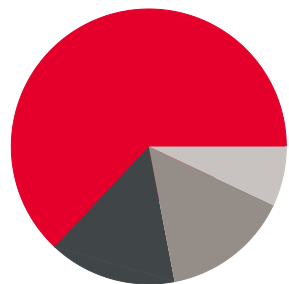
⚽ Løken skole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

⚽ Høland idrettsanlegg 8 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.6 km

🚲 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 14 min 🚗

🚲 MOVA Bjørkelangen 15 min 🚗

Boligmasse



■ 63% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 15% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

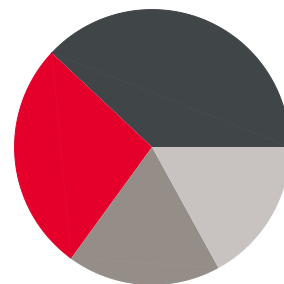
5 min 🚶



Løken apotek

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



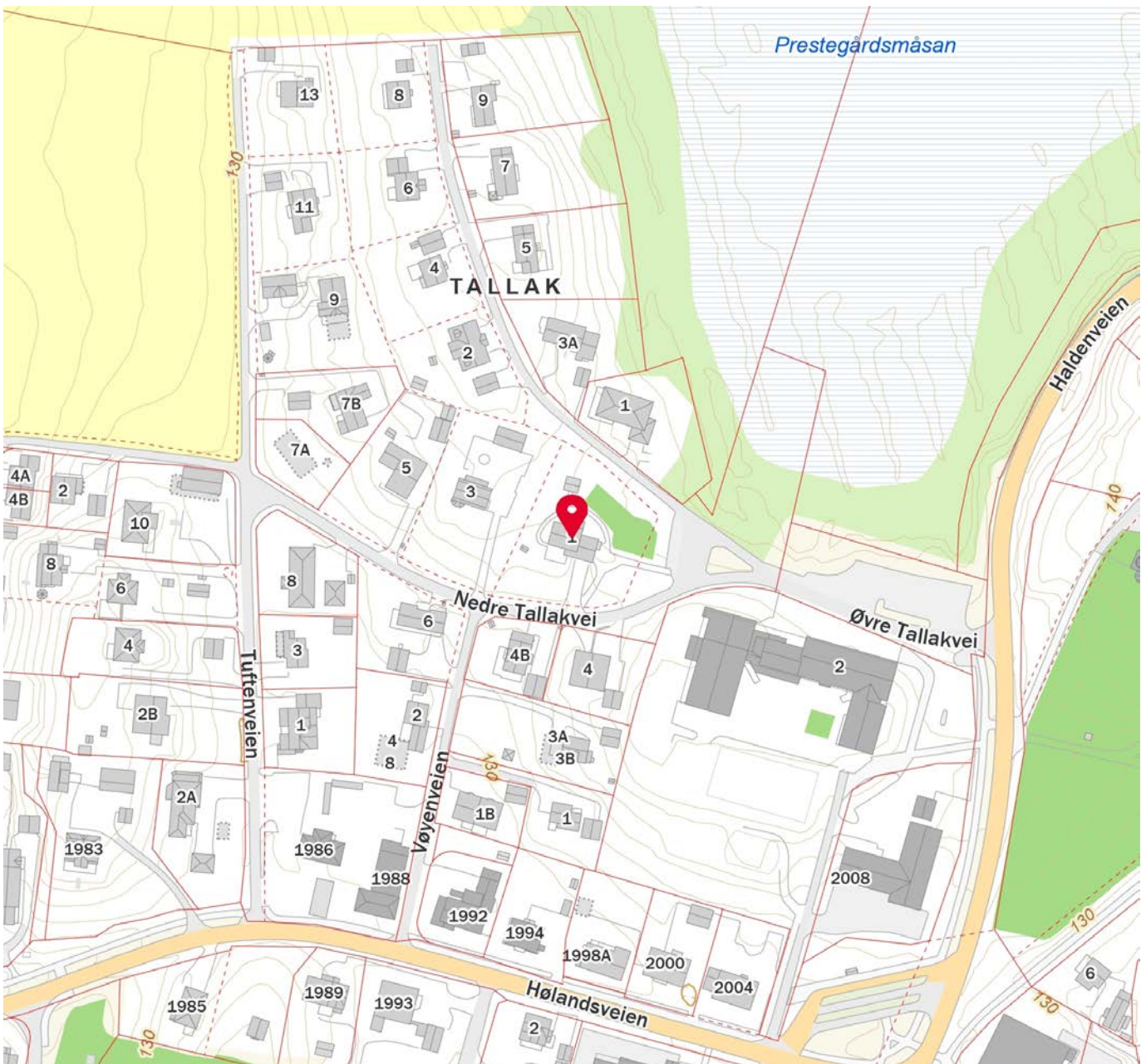
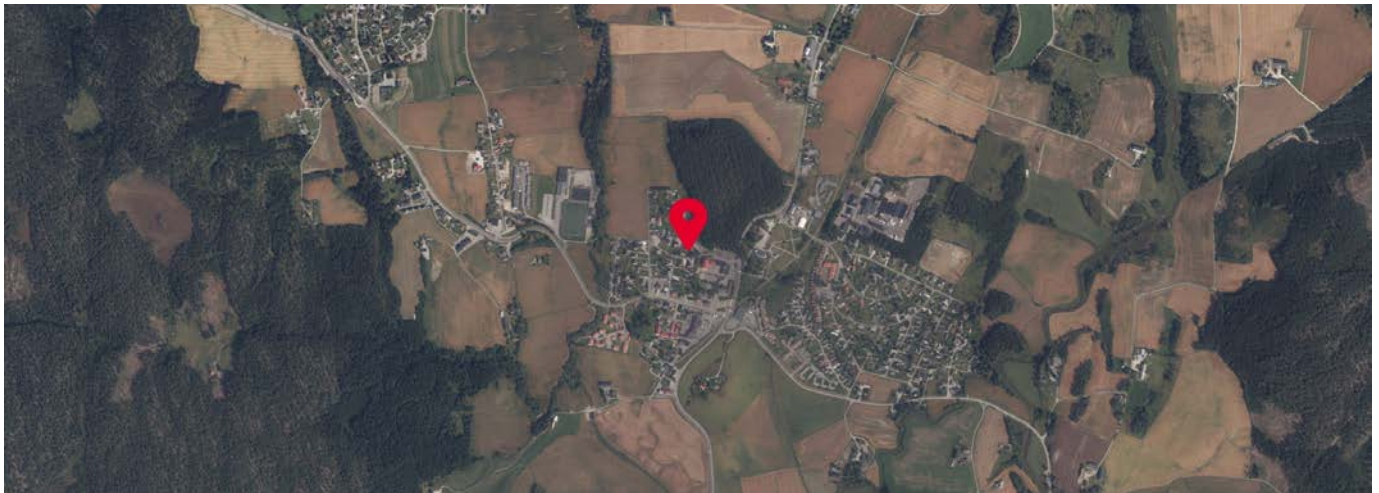
0%

46%

■ Løken
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Nedre Tallakvei 1
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg**Telefon:** 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre