

aktiv.



Stor, velholdt familiebolig.
Carport og dobbel garasje.

Sagveien 15 /
1960 Løken





Kenneth Sverre

Eiendomsmegler

Mobil 93 02 96 13

Email Kenneth.Sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 20

1941 Bjørkelangen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 950 000 + omk.

Omkostninger: 123 750 *

Totalt inkl. 5 089 892

omkostninger:

Selger: Ulf Ivar Paulsen

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1988

Bra/P-rom: 243 m²/ 211 m²

Gnr./bnr.: 50/223

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 908 m²

Oppdragsnr.: 93220157 /
1107230014

* Regnet ut fra prisantydning.



Velkommen til Sagveien 15!

Sagveien 15 er en stor og pen enebolig med familievennlig planløsning på tre etasjer.

Boligen ligger i landlige omgivelser, ca 4,5 km vest for Løken med bussholdeplass rett ved, samt kort vei til butikker, skoler og friluftsområder. Rundt boligen er det en velholdt tomt med plen, busker og to solrike uteplasser. I tillegg er det en tilbygget carport og en dobbelgarasje. Dobbeltgarasjen var ny i 2019 og har elbillader montert.

Boligen har et stort og fint kjøkken og tre stuer. Kjøkkenet var nytt i 2013, med integrerte hvitevarer og spiseplass. Stuen og kjøkkenet fikk nytt gulv i 2021/22 og de fleste veggflater er malt. Hovedstuen har også en stor peis. Videre er det to pene bad - ett renover i 2018, gjestetoalett og eget vaskerom. Til slutt er det hele fem soverom, kjølerom og fem boder.

Hilsen
Kenneth Sverre

Innhold

Velkommen	1
Kort fortalt	3
Planløsning	3
Plantegning	19
Standard	22
Beliggenhet	24
Beskrivelse av eiendommen	25
Offentlige forhold	27
Prisantydning inkl. omkostninger	27
Øvrige kjøpsforhold	27
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Situasjonskart	62
Nabolagsprofil	63
Løsøre og tilbehør	70
Boligkjøperforsikring	72
Forbrukerinformasjon om budgiving	75
Budskjema	76



Sagveien 15

KORT FORTALT

- Pen og innholdsrik enebolig.
- Familievennlig løsning på tre plan.
- Dobbeltgarasje og tilbygd carport.
- Elbillader montert i dobbeltgarasjen.
- Stor hjørneterrasse i første etasje.
- Usjenert, steinbelagt markterrasse.
- Solfyllt, velstelt hage med plen.
- Gulv på kjøkken og i stuer fra 2021/22.
- De fleste veggflater er nylig malt.

- Entré med skyvedørgarderobe.
- Stort kjøkken fra 2013.
- Integrerte hvitevarer og spise plass.
- Tre stuer.
- Hovedstuen har stor peisnnsats.
- To pene bad, ett tilknyttet soverom.
- Bad i første etasje renoverert i 2018.
- Gjestetoalett og separat vaskerom.
- Fem soverom, tre med skap.
- Fem boder og et kjølerom for lagring.

PLANLØSNING

Underetasje: Trapperom, vaskerom, bad/wc, stue, 2 soverom, 3 boder og kjølerom.

1. etasje: Entré, wc, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

2. etasje: Stue, 2 soverom og 2 boder.



Inngangspartiet ligger skjermet under skråtak med trapper i tre opp fra steinbelagt gårdsplass, blåmalt ytterdør og utelys.

I entreen er det skråhimling, hvitmalt, liggende panel på veggene og sorte gulvfliser med gulvvarme.

Det er plass til skohylle under et vindu og på motsatt vegg er det en romslig skyvedørsgarderobe som er av nyere tid.







I første etasje har boligen et stort kjøkken med en landlig kjøkkeninnredning fra 2013, nytt gulv i 2021/22 og god plass for spisebord. .

Kjøkkeninnredningen har takhøye skap, glatte fronter og enkelte vitrineskap med belysning. Ut mot spiseplassen er det en halvøy med skap på begge sider. Det hele kompletteres med en benkeplate i sort granitt, matchende dobbel oppvaskkum og benkebelysning. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin er integrert. Kjøkkenet har ellers avtrekk fra ventilator og avsatt plass til kjøleskap.





Ved spiseplassen er en vegg kledd med naturstein og over deler av kjøkkenbenken er det hvite fliser med noe dekor.

Øvrige vegger er malt i en dus gråfarge og på gulvet er det fliser i flere sorte sjatteringer.

Som et godt supplement til kjøleskapet på kjøkkenet har boligen et kjølerom i underetasjen. Kjølerommet har gulvbelegg, trepanel på veggene og en isolert kjøleromsdør med magnetpakning.

Kjøleromsaggregatet er montert på vegg mot tilliggende bod og ble skiftet ut i 2019.



Boligen har tre hyggelige stuer, én på hvert plan. Alle stuene ble oppgradert med nye, enstavs gulv vinteren 2021/22 og de fleste vegger er også malt i nyere tid.

Hovedstuen ligger i første etasje, og er åpen opp mot stuen i andre etasje. Den åpne løsningen skaper god takhøyde i deler av rommet og bidrar til ekstra dagslys som suppleres med vinduer på tre sider.

Veggene er i en trendy kombinasjon av mørkbeiset panel og malt panel i en grågrønn fargevalør. Midt i rommet er det en teglsteinspipe tilknyttet en stor, oppmurt peis med innsats. Stuen har også utgang til solrik terrasse.







Stuen i toppetasjen har mønet himling, enstavs gulv og panelkledder vegger som er beiset eller hvitmalt.

Det er god plass for sofaløsning med tilhørende tv-møblelement og to vinduer gir godt dagslys.





Stuen i underetasjen har gulvvarme under enstavs gulv, glatte gråmalte vegger og liggende panel malt i en gammelrosa fargevalør.

Ut mot usjenert, steinbelagt mark-terrasse er det store vinduer og glassdør, og i hjørnet er det plass for sofa eller annet ønsket møblement.



Med hele fem soverom har boligen god plass for en stor familie.

To av soverommene ligger i andre etasje, hvor ett har kneloft og en plassbygget nisje med seng. To soverom ligger i underetasjen, hvorav ett har skyvedørsgarderobe.

Det femte soverommet ligger i første etasje og har tilgang til eget bad.





Det er montert nye skyvedørsgarderober på soverommet i første etasje og i entreen.

For øvrig er det lagringsmuligheter i fem boder i henholdsvis underetasje og andre etasje.

I den ene bode i andre etasje er det lagt opp vann- og avløpsrør som gjør det mulig for etablering av et eventuelt bad.





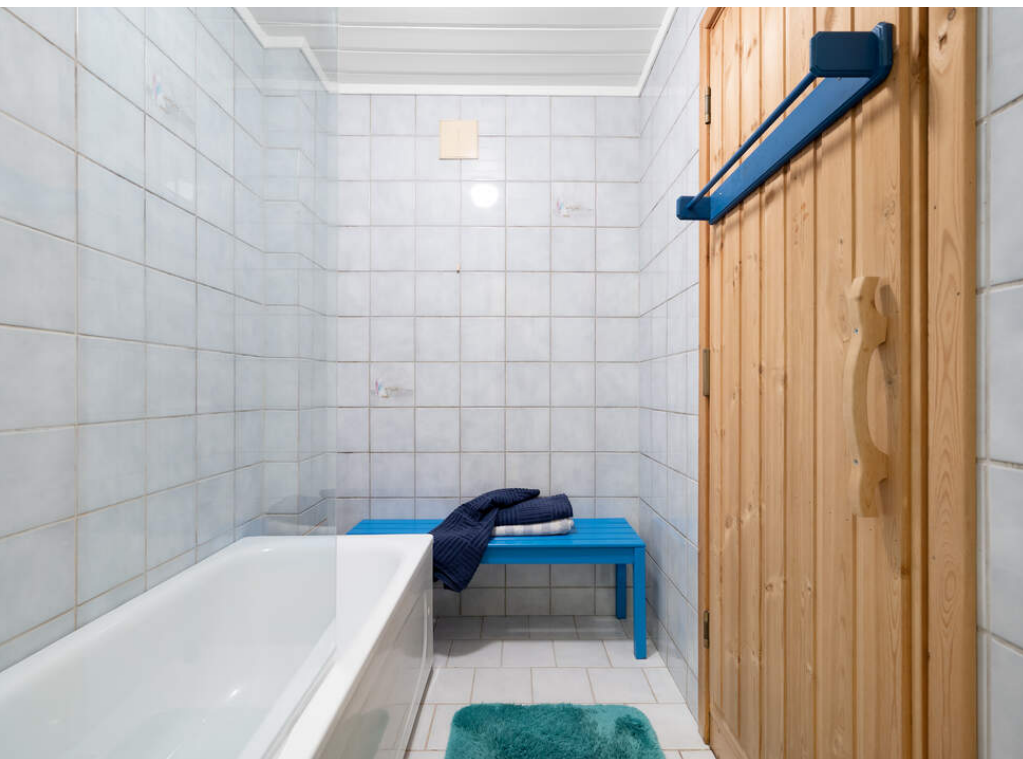
Det åpne trappeløpet binder etasjene sammen og er plassert i forlengelsen av entreen og mellom kjøkken og stue i første etasje.



Det ene badet ligger i første etasje og tilhører soverommet på samme plan. Badet ble renoverert i 2018 og har et stilrent design med hvite flisplater på veggene og gråspettet vinylbelegg på gulvet.

Av innredning er det gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og et pent baderomsmøblement i hvit, glatt utførelse. Møblementet består av servantskap med heldekkende servant og et speil med belysning.





Det andre badet er todelt og ligger i underetasjen. Den ytterste delen av rommet er innredet med hvitmalt panel over lyseblå brystningsfliser, gulvmontert toalett, bidé og et hvitprofilert baderommøblement.

Møblementet består av over- og underskap, heldekkende servantplate og speil med belysning. Den innerste delen av rommet har lyseblå veggfliser, badekar med dusjvegg i glass og adkomst til bod. Begge rommene har ellers gulvfliser i samme farge som veggflisene og behagelig gulvvarme.



Vaskerommet ligger i underetasjen, vegg-i-vegg med badet. Rommet har beigefarget gulvbelegg med gulvvarme og åpne hyller montert på vegger med rosa tapet. Av installasjoner er det skyllekum i plast, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet ligger i første etasje, rett innenfor entreen. Rommet har hvite gulvfliser med gulvvarme og hvite brystningsfliser med mørkbeiset panel over. Videre har toalettrommet et gulvmontert toalett og en hvit, profilert servantinnredning med skap og heldekkende servant. Over servanten er det speil med belysning



Sagveien 15

U.etg.



Sagveien 15

1.etg.



Sagveien 15 2.etg.



STANDARD

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.06.2022 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnads-estimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrappen og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Små vinduer alle etasjer
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. 7-8 små vinduer med synlig punktert glass. Tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer/glass må påregnes skiftet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er ikke avtrekk/ventilasjon fra bad. Vifte for felles avtrekk er defekt og fjernet. Det er derfor ikke avtrekk fra badet. Det er opplyst om at ny vifte/avtrekk er bestilt og vil bli montert før salg. Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon. Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Andre tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres. Mekanisk avtrekk bør etableres. Vil bli utbedret før salg. Det vil derfor ikke bli noen kostnad vedrørende avtrekk.

Våtrom > Generell > Vaskerom

Vaskerom i underetasje bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår. Tilnærmet flatt gulv i rommet. Lite lokalt fall rundt sluk. Ble funnet sprekk i belegget ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin. Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert her. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet står foran full oppgradering. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Generell > Bad

WC og bad, adskilt med dør. Det ble ikke funnet membran i gulv eller vegger. Bad fra byggeår. Fliser på gulv og vegger. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1.etg. fra 1991. Det bør anskaffes nye brannslukkere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning. Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør påregnes overflatebehandling/utbedring av dette.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse fra byggeår. Ukjent alder på deler av terrasse. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk. Tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Andre tiltak: Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales utbedring av dette.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Enkeltløpet elementpipe. Stor plassbygget/murt peis i stue 1. etg med innsats. Feieluke i stue underetasje. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Manglende plate under feieluke i underetasje. Tiltak: Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder. Vurdering av avvik: Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rommet har oppnådd forventet levealder. Må påregnes renovering.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom

Kjølerom med belegget på gulv, trepanel på vegger og himling. Isolert kjøleromsdør med magnetpakning. Kjøleaggregat plassert i vegg mot bod. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Det er påvist noe fuktskjolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom. Andre tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av dette, for om mulig avdekke årsak til fuktskjolder rundt ventil og eventuelt utbedre skade.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fra 2021 montert i vaskerom i u. etg. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig

stikk. Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Iht. dagens krav skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke via stikkontakt).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking

Yttertak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige trapper

2 stk. 180° malte åpne repos tretrapper. Rekkverk/håndrekke en side. Mangler håndrekke på vegg. Trapper fra byggeår. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler håndløper på vegg i trapper. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

Flis på gulv og flis ca. 150cm opp på vegg. Malt panel over. Servantskap med slette fronter og

heldekkende servant. Gulvstående wc. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er opplegg for mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc. Motor er fjernet og det er ikke avtrekk fra wc. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Vil bli utbedret før salg. Det vil derfor ikke bli noen kostnad vedrørende avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Åpen rørføring i himling i kjeller til noe installasjoner. Noe gjemt i støpt dekke ved fremføring av rør til bad i u. etg. Røropplegg fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Halvparten av brukstid er passert. Noe irr på rør ved bereder i u. etg. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør av plast. fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Drenering

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på

drenering er overskredet. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. vannledning av plast (PEL). offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende elementer er ikke undersøkt av takstmannen:

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Murvegg og mur i yttervegg mot badekar/våtsone i rommet. Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Frittstående garasje - TG ikke gitt

Frittstående dobbel garasje fra 2019. Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak-konstruksjon i tre, isolert. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. 1

leddporter i metall med motor. Sidedør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Vinduer i trerammer med isolerglassruter. Innvendig er himling isolert og plateslått. Vegg rundt port og sikringsskap er isolert og plateslått. Innlagt strøm. Eget sikringsskap med automatsikringer og opplegg for skjult EL-anlegg i garasjen. Montert EL-billader i garasje.

Følgende er opplyst i selgers egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Totalrenovering av lite bad i tilknytning til hovedsoverom. Fager Bygg & Eiendom AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Har ingen dokumentasjon på dette.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skifte av Varmtvannbereder, To sisterner og et blandebatteri. Årstad og sønner.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Sprekk i nedre del av pipe. Men her er ildsted (vedovn fjernet).

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Om væren er det noen maur på gulv i underetasjen. Men kun om våren (mai/juni).

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

elektrikerarbeid i forbindelse med ny garasje med Elbil lader. ST Elektro AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Installert i forbindelse med oppsett av ny garasje i 2019.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arealøkning av terrasse utført med egeninnsats i 1992. Egeninnsats.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Momoen, ca. 4,5 km vest for Løken i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Tunsjøen. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper i nærområdet.

På Løken ligger Høland Idrettsanlegg, og her finner du flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen og et større badeanlegg i nybygde Bjørkebadet på Bjørkelangen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Momoen er det tennisbane og en fotballgolfbane som ble tatt i bruk sommeren 2020.

Det er et godt hestemiljø i kommunen og det er flere ridemuligheter. Ved den gamle

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner bank, apotek og øvrige servicetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen Torg og Blikrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Strømmen og Lillestrøm.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Sagveien som ligger ca. 170 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min Bjørkelangen, 26 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 37 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det 4,7 km til Løken barneskole (1-7 med sfo-tilbud). For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to barnehager på Løken og en på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.06.2022 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrappen for konstruksjon/byggemåte:

Takkonstruksjon:
Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig. Synlige limtretragere til bæring. Yttertak er tekkt med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra byggeår. Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring. Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Vinduer/dører: Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Flere små vinduer med punktert glass. Må påregnes utskifting av flere små vinduer. Tett malt entredør. 2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse fra byggeår. Ukjent alder på deler av terrasse. Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje. Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider. Etasjeskille: Trebjelkelag mellom

etasjer. Konstruksjon fra byggeår. Det ble ikke funnet avvik utover toleranse i 1.etg. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Areal

Bra/P-rom: 243/211 m²

U.et: 99 kvm Bra
1.et: 100 kvm Bra
2.et: 44 kvm Bra

Følgende rom inngår i primæreal:
U.etg.: Trapperom, vaskerom, bad, stue, soverom, soverom 2. 1.etg.: Vindfang, wc, stue, kjøkken, soverom, bad. 2.etg.: Stue, soverom, soverom 2.

Lovlighet

Enebolig

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

Garasje

Det foreligger ikke tegninger.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Sikringsskapet er plassert i vindfanget og har automatsikringer. Det er mekanisk avtrekk fra alle våtrom, wc og kjøkken. De øvrige rommene ventileres naturlig. Videre har boligen en 200 liters varmtvannsbereder fra 2021,

plasser på vaskerommet i underetasjen.

Følgende opplysninger er mottatt fra Elverket Høland:

Det foreligger ikke oppdaterte opplysninger om tilstanden på det elektriske anlegget.

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme i entré og wc i første etasje, samt i trapperom, stue, vaskerom og bad i underetasjen. Som tilleggsvarme er det muligheter for vedfyring med en stor peis med innsats i stuen i første etasje.

Følgende opplysninger er registrert hos Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:
Skorsteinsløp: Leca pipe. 1 løp.
14.04.2020: Ikke feiet. Kontrollert under feiing, ikke sot.

14.04.2020 Avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget: Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak. For at feiingen skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

14.04.2020 Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under feiing i din bolig ble det observert at skorsteinens røykløp mangler den øverste delen av innerrør. Dette medfører at soten vil samle seg nnder beslaget på skorsteinen, kan også påvirke trekken.

Ildsted: Dovre Peis. Monteringsår 1988. Stue. Siste tilsyn 16.01.2006.
Ildsted: Trolle alm.ovn.
Monteringsår 1988. Kjeller. Status B2, C4. Siste tilsyn 16.01.2006.

Følgende avvik ble funnet under tilsyn i 2006, men kan være utbedret:

B2: Ildfast stein, sideplater eller topplater i ildsted er ikke tilfredsstillende.

C4: Sprekker og hull rundt røykrør utbedres. Bruk tettesnor og innmuringskrave.

C7: På elementskorsteinen skal det være montert forskriftsmessig røykstuss hvor røykrøret føres inn.
K6: Stengsel på sot- og feieluke er ikke tilfredsstillende.

Det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 908 m².

Boligen ligger fint til på en velstelt hjørnetomt med gode lys- og solforhold. Tomten er terrassert og rundt boligen er det store, delvis inngjerdede plenareal med frodige prydbusker og trær. På fremsiden av boligen er det forstøtningsmur og en stor, steinbelagt gårdsplass.

På baksiden er det en skjermet markterrasse med utgang fra stuen i underetasjen. Terrassen er steinbelagt og omkranses av støttemurer og bed. Mellom støttemurene er det en terrengbygget trapp til hagen på øverste plan.

Boligen har også en terrasse i første etasje som er delvis overbygget. Terrassen strekker seg fra inngangspartiet og videre langs siden av boligen til den ender opp på baksiden hvor den har utgang fra stuen. Terrassen har dekke av terrassebord og rekkverk med liggende panel. Arealet gir plass til flere sittegrupper og det er trapper ned til hage og gårdsplass.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i frittstående dobbelgarasje, tilbygget carport og på steinbelagt gårdsplass. Carporten ble bygget i 1992/93. Garasjen er fra 2019 og har leddport med automatisk portåpner, elbillader og eget sikringssskap.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det gjøres oppmerksom på at Aurskog-Høland kommune har vedtatt i hovedplan vann- og avløp 2022-2023 at alle nyoppførte boliger tilknyttet kommunal vannforsyning får installert vannmåler. Dette er starten på en langsiktig plan om gradvis innføring av vannmålere hos alle abonnenter i kommunen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 170 339 per 31.12.21.
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 213 219 per 31.12.21.

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 516 pr. år.

Eiendomsskatt utgjør kr. 4.668,- av de kommunale avgiftene.

Faste løpende kostnader

Strøm, forsikring, oppvarming, kommunale avgifter, eiendomsskatt, nett/tv osv.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 16.06.1988.

Utleie

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

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

Konsesjon og odel

Ikke aktuelt.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 50 Bnr. 223 i Aurskog-Høland kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1987/5593-2/9. Rettigheter iflg. skjøte. 20.07.1987. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer>

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

123 750,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 4 950 000,-))

139 892,- (Omkostninger totalt)

5 089 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere

informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på

www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Bjørkeveien 20, 1941 Bjørkelangen
Organisasjonsnummer: 981129792

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler
Tlf: 93 02 96 13
E-post: Kenneth.Sverre@aktiv.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 18.900,- og visninger kr. 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 27.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 11.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
93220157	
Selger 1 navn	
Ulf Ivar Paulsen	
Gateadresse	
Sagveien 15	
Poststed	Postnr
Løken	1960
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1988
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 93220157

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: UIP

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av lite bad i tilknytning til hovedsoverom
Arbeid utført av	Fager Bygg & Eiendom As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har ingen dokumentasjon på dette.
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifte av Varmtvannbereder, To sisterner og et blandebatteri
Arbeid utført av	Arstad og sønner

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk i nedre del av pipe. Men her er ildsted (vedovn fjernet)
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Om våren er det noen maur på gulv i underetasjen. Men kun om våren (mai/juni)
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elektrikerarbeid i forbindelse med ny garasje med Elbil lader.
Arbeid utført av	ST Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert i forbindelse med oppsett av ny garasje i 2019.
-------------	--

Document reference: 93220157

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Arealøkning av terrasse utført med egeninnsats i 1992 |
| Arbeid utført av | Egeninnsats |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 93220157

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 93220157

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Ivar Paulsen	fd10614c68ee2ab6e6eaddb d3f678bb39ed0c5be	15.06.2022 19:51:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 93220157

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

nets

Tilstandsrapport

📍 Sagveien 15 , 1960 LØKEN
📖 AURSKOG-HØLAND kommune
Gnr. 50, Bnr. 223

Markedsverdi

5 500 000

Areal (BRA): Enebolig 243 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 08.06.2022

Rapportdato: 16.06.2022

Oppdragsnr: 11763-22055

Referansenummer: LY7484

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert takstmann: Kåre Anders Fossum Orderud



Gyldig rapport
16.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstmann
16.06.2022 | BÅSTAD

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
916 20 097

Rapportansvarlig
Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstmann
andeorde@online.no
916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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).

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.



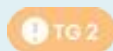
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Enebolig oppført i 1988, tilbygget med carport ved underetasje i ca. 1992/93.
Dobbel garasje oppført i 2019.

Eier har vinter 2021/22 skiftet gulv i hele stue og kjøkken i 1.etg, stue 2.etg. og i stue underetasje.
Alle overflater vegger og himling malt i fleste rom.
Det er også montert nye skyvedørgarderober i vindfang og soverom 1.etg.

Kjøkken skiftet i 2013 og lite bad ved soverom 1.etg. renoveret i 2018.

Det er lagt opp vann og avløpsrør til bod/kott i 2.etg. hvor det er muligheter for etablere wc/bad.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig. Synlige limtredragere til bæring.
Yttertak er tekket med sort betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra byggeår.
Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring.
Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer/dører:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.
Flere små vinduer med punktert glass. Må påregnes utskifting av flere små vinduer.
Tett malt entredør. 2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår.
Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig.
Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.
Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Del av terrasse fra byggeår. Ukjent alder på deler av terrasse.

Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje.
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og betong i boder underetasje

Vegger: Malt trepanel, malt tapet, flis, malte plater og lettklinkerblokker i boder underetasje.

Himling: Malt og umalt trepanel.

Fleste overflater malt vinter 2022. Gulv lagt nye i fleste rom vinter 2022.

Etasjeskille:

Trebjelkelag mellom etasjer. Konstruksjon fra byggeår.

Det ble ikke funnet avvik utover toleranse i 1.etg.

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

Pipe/ildsted:

Enkeltløpet elementpipe. Stor plassbygget/murt peis i stue 1.etg med innsats. Feieluke i stue underetasje.

Hulltaking underetasje.:

Parkett på gulv, malt panel på vegg i stue. mur/lettklinkerblokker i boder. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper:

2 stk. 180° malte åpne repos tretrapper. Rekkverk/håndrekke en side. Mangler håndrekke på vegg. Trapper fra byggeår.

Innerdører:

3-speil malte heltre dører. Fra byggeår. Malt i 2022.

Oppvarming:

El-varmekabel i vindfang og wc 1.etg. Og i trapperom, stue, vaskerom og wc/bad i underetasje. Stor peis med innsats for vedfyring i stue 1.etg.

VÅTROM

Bad 1.etg.:

Bad bygget/renovert etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsplater på vegger, trepanel på innvendig tak.

Vinylbelegg på gulv. Panelovn som varmekilde. 20mm fall på gulv til sluk.

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gjøres oppmerksom på at slukrist er skrudd fast til sluk. Rengjøring av sluk er dermed noe begrenset.

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc og dusjvegger/hjørne i glass.

Det er ikke avtrekk/ventilasjon fra bad. Vifte for felles avtrekk er defekt og fjernet. Det er derfor ikke avtrekk fra badet. Det er opplyst om at ny vifte/avtrekk er bestilt og vil bli montert før salg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra stue på bakside av dusjsone i bad.

Bad u.etg.:

WC og bad, adskilt med dør. Det ble ikke funnet membran i gulv eller vegger. Bad fra byggeår.

Fliser på gulv og vegger. Bad må påregnes renovert.

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

Vaskerom u.etg.:

Vaskerom i underetasje bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår.

Tilnærmet flatt gulv i rommet. Lite lokalt fall rundt sluk. Ble funnet sprekk i belegget ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert her. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet står foran full oppgradering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette malte fronter. Sort granitt stein benkeplate med nedfelt dobbel kum i sort utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra 2013. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom 1.etg.:

Flis på gulv og flis ca. 150cm opp på vegg. Malt panel over.

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc.

Kjølerom u.etg.:

Kjølerom med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.

Isolert kjøleromsdør med magnetpakning. Kjøleromsaggregat i vegg mot bod. Skiftet i 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe. Åpen rørføring i himling i kjeller til noe installasjoner. Noe gjemt i støpt dekke ved fremføring av rør til bad i u.etg. Rørøpplegg fra byggeår. Avløpsrør av plast. fra byggeår.

Oppvarming av tappevann med Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fra 2021 montert i vaskerom i u.etg.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc med vifte plassert på kott i 2.etg. Vifte var defekt ved befaring, avtrekk derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Ny vifte for avtrekk er bestilt iht. eier og vil bli montert før salg av boligen.

Skjult El-anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat i 1.etg. fra 1991.

Det bør anskaffes nye brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser, hovedsakelig sand/stein. Morenegrunn.

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Stripefundamenter av betong under grunnmur.

avløpsrør av plast. vannledning av plast (PEL).

offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	288 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U.etg.	99	67	32
1.Etasje	100	100	0
2.Etasje	44	44	0
Sum	243	211	32
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	45	0	45
Sum	45	0	45

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

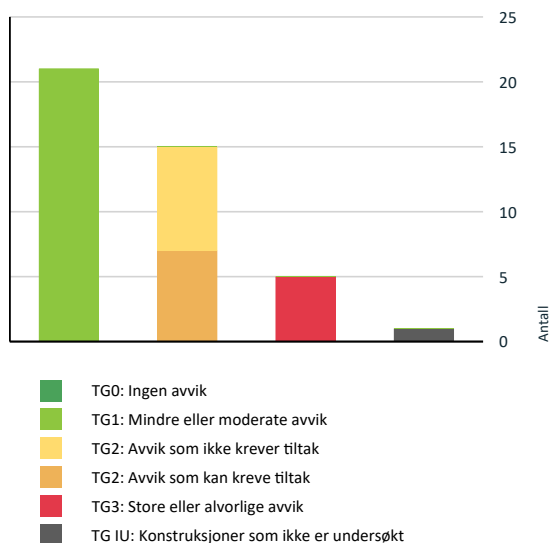
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

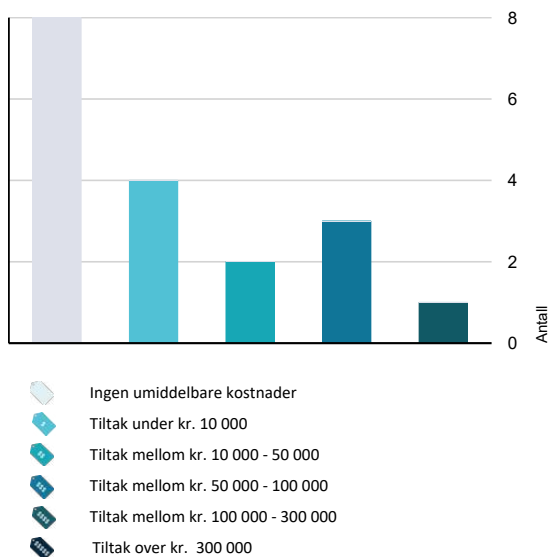
Sammendrag av boligens tilstand

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

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Små vinduer alle etasjer.

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

7-8 små vinduer med synlig punktert glass.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har ingen ventilasjon



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Murvegg og mur i yttervegg mot badekar/våtsone i rommet.

1 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Manglende plate under feiluke i underetasje.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin.
Hull/sprekke i belegget ved rørgjennomføringer.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er påvist noe fuktskjolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Mangler håndløper på vegg i trapper.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er opplegg for mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc. Motor er fjernet og det er ikke avtrekk fra wc.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er irr på rør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Halvparten av brukstid er passert.
Noe irr på rør ved bereder i u.etg.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1992	Tilbygg	Tilbygget carport ved underetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes overflatebehandling/utbedring av dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig. Synlige limtredragere til bæring.

Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

Små vinduer alle etasjer.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

7-8 små vinduer med synlig punktert glass.

Tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer/glass må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

Tett malt entredør. 2.stk terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig.

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse fra byggeår. Ukjent alder på deler av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales utbedring av dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje.
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og betong i boder underetasje

Vegger: Malt trepanel, malt tapet, flis, malte plater og lettklinkerblokker i boder underetasje.

Himling: Malt og umalt trepanel.

Fleste overflater malt vinter 2022. Gulv lagt nye i fleste rom vinter 2022.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebjelkelag mellom etasjer. Konstruksjon fra byggeår.
Det ble ikke funnet avvik utover toleranse i 1.etg.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Enkeltløpet elementpipe. Stor plassbygget/murt peis i stue 1.etg med innsats. Feieluke i stue underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Manglende plate under feieluke i underetasje.

Tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 1

Parkett på gulv, malt panel på vegg i stue. mur/lettklinkerblokker i boder. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Måleresultat med pigger i treverk.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

2 stk. 180° malte åpne repos tretrapper. Rekkverk/håndrekke en side. Mangler håndrekke på vegg. Trapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på vegg i trapper.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

3-speil malte heltre dører. Fra byggeår. Malt i 2022.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

TG 1

Bad bygget/renovert etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger, trepanel på innvendig tak.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv. Panelovn som varmekilde. 20mm fall på gulv til sluk.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gjøres oppmerksom på at slukrist er skrudd fast til sluk. Rengjøring av sluk er dermed noe begrenset.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc og dusjvegger/hjørne i glass.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 3

Det er ikke avtrekk/ventilasjon fra bad. Vifte for felles avtrekk er defekt og fjernet. Det er derfor ikke avtrekk fra badet. Det er opplyst om at ny vifte/avtrekk er bestilt og vil bli montert før salg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Andre tiltak:
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vil bli utbedret før salg. Det vil derfor ikke bli noen kostnad vedrørende avtrekk.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra stue på bakside av dusjsone i bad.



Måleresultat med probe i vegg.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

U.ETG. > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i underetasje bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.
Tilnærmet flatt gulv i rommet. Lite lokalt fall rundt sluk. Ble funnet sprekk i belegget ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider plassert her.
Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet står foran full oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet har oppnådd forventet levealder. Må påregnes renovering.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

U.ETG. > BAD

Generell

TG 3

WC og bad, adskilt med dør. Det ble ikke funnet membran i gulv eller vegger. Bad fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 3

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Murvegg og mur i yttervegg mot badekar/våtsone i rommet.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette malte fronter. Sort granitt stein benkeplate med nedfelt dobbel kum i sort utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra 2013.

Alder: 2013

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Alder: 2013

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Flis på gulv og flis ca. 150cm opp på vegg. Malt panel over. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er opplegg for mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc. Motor er fjernet og det er ikke avtrekk fra wc.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vil bli utbedret før salg. Det vil derfor ikke bli noen kostnad vedrørende avtrekk.

Tilstandsrapport

U.ETG. > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Kjølerom med belegget på gulv, trepanel på vegger og himling. Isolert kjøleromsdør med magnetpakning. Kjøleaggregat plassert i vegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskolder i overflatene.

Det er påvist noe fuktskolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette, for om mulig avdekke årsak til fuktskolder rundt ventil og eventuelt utbedre skade.

Teknisk anlegg

TG 1

Kjøleromsaggregat i vegg mot bod. Skiftet i 2019.

Alder: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobberrør med plastkappe. Åpen rørføring i himling i kjeller til noe installasjoner. Noe gjemt i støpt dekke ved fremføring av rør til bad i u.etg. Røropplegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Halvparten av brukstid er passert.

Noe irr på rør ved bereder i u.etg.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Varmtvannstank

TG 2

Oppvarming av tappevann med Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fra 2021 montert i vaskerom i u.etg.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iht. dagens krav skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke via stikkontakt).

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Skjult EI-anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Ved oppføring av ny garasje.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Samsvarserklæring er innhentet og lagt i boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Kursfortegnelse vil bli oppdatert i forbindelse med utarbeidelse av samsvarserklæring.

Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1.etg. fra 1991. Det bør anskaffes nye brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av løsmasser, hovedsakelig sand/stein. Morenegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i lettklinkerblokker. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

102

avløpsrør av plast. vannledning av plast (PEL). offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Byggeår 2019	Kommentar Iht. eier.
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje fra 2019.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.
Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre, isolert. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.
1 leddporter i metall med motor.
Sidedør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt.
Vinduer i trerammer med isolerglassruter.

Innvendig er himling isolert og plateslått. Vegg rundt port og sikringsskap er isolert og plateslått.

Innlagt strøm. Eget sikringsskap med automatsikringer og opplegg for skjult EI-anlegg i garasjen.
Montert EL-billader i garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

243 m²/211 m²

Enebolig: Trapperom , 2 Bod , 2 Bod 2, Kjølerom , Bod 3, Vaskerom , 2 Bad , 3 Stue , 3 Soverom , 2 Soverom 2, Vindfang , Wc , Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

= 5 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sagveien 6 ,1960 LØKEN 88 m ² 1970 3 sov	12-05-2019	1 800 000	2 350 000	0	2 350 000	26 705
2 Sagveien 3A ,1960 LØKEN 172 m ² 2002 4 sov	04-01-2021	3 990 000	4 100 000	0	4 100 000	23 837
3 Illeveien 11 ,1960 LØKEN 275 m ² 1945 7 sov	20-08-2020	5 450 000	5 000 000	0	5 000 000	18 182

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomss	Kr.	20 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	21 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 910 000

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U.etg.	99	67	32	Trapperom , Vaskerom , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2, Kjølerom , Bod 3
1.Etasje	100	100	0	Vindfang , Wc , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	
2.Etasje	44	44	0	Stue , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2
Sum	243	211	32		

Kommentar

Boder/kott i 2.etg. er ikke målbare og derfor ikke medtatt i arealberegning.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
08.6.2022	Kåre Anders Fossum Orderud Ulf Ivar Paulsen	Takstmann Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	50	223		0	908.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sagveien 15

Hjemmelshaver

Paulsen Ulf Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på etablert boligfelt på Momoen, ca.4 km. vest for Løken. Nærområde består av eneboligbebyggelse.

Det er ca. 4km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Momoen er gatekjøkke/kro og bilverksted.

Barnehager på Momoen.

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

Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

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

Videregående skoler på Bjørkelangen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 907 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gårdsplass med belegningsstein, eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen, støttemurer, hekker og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	4	Nei
Tegninger	08.06.2022	Av boligen fra husleverandør.	Fremvist	0	Nei
Eier	08.06.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkelinformasjon.	Innhentet	0	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	3	Ja
Tegninger		Av godkjent tegning tilbygg carport datert 25.04.1989 Og hele boligen datert 15.07.1987	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse datert 16.06.1988	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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 slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

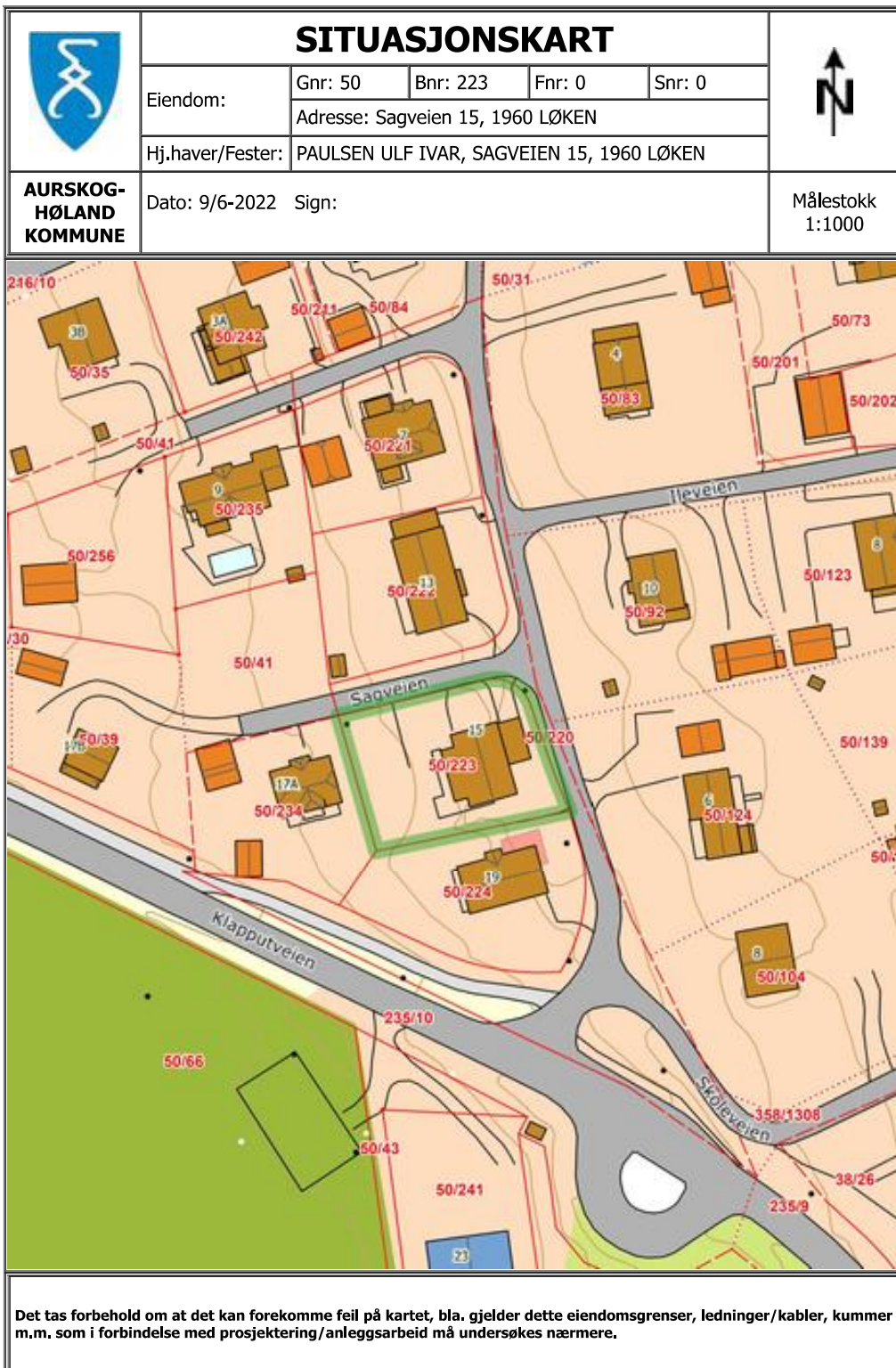
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LY7484>

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



Sagveien 15

Nabolaget Momoen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Momoen	3 min
Linje 480, 480E	0.2 km
Svingen stasjon	24 min
Linje L14, L14x	23 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	7 min
244 elever, 14 klasser	4.9 km
Bråte skole (1-10 kl.)	13 min
210 elever, 11 klasser	10.6 km
Bjørkelangen videregående skole	19 min
674 elever, 32 klasser	17.6 km
Kjelle videregående skole	22 min
180 elever, 17 klasser	19.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

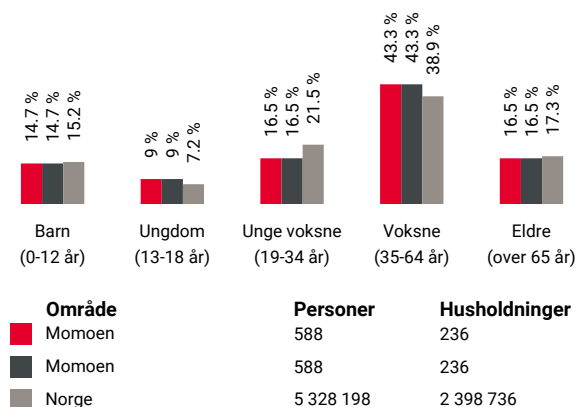
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hofmoen barnehage (0-6 år)	11 min
45 barn, 2 avdelinger	1 km
Lundebygrenda barnehage	13 min
Bjørkly barnehage (0-6 år)	7 min
24 barn	5 km

Dagligvare

Kiwi Løken	7 min
Rema 1000 Løken	7 min
Post i butikk	4.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

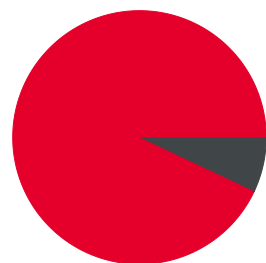
⚽ Momoen idrettsanlegg 1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.1 km

⚽ Høland idrettsanlegg 6 min 🚗
Ballspill, fotball, sandvolleyball 4.6 km

🚲 Avancia Xpress Bjørkelangen 20 min 🚗

🚲 Trento Bjørkelangen Express 20 min 🚗

Boligmasse



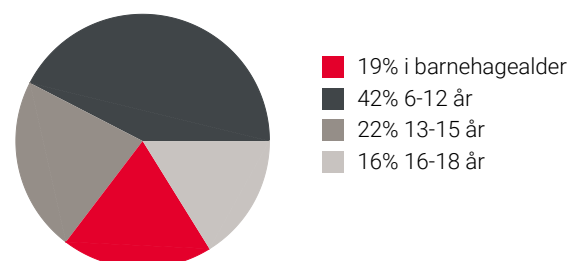
■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 Løken senter 6 min 🚗

🏪 Løken apotek 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



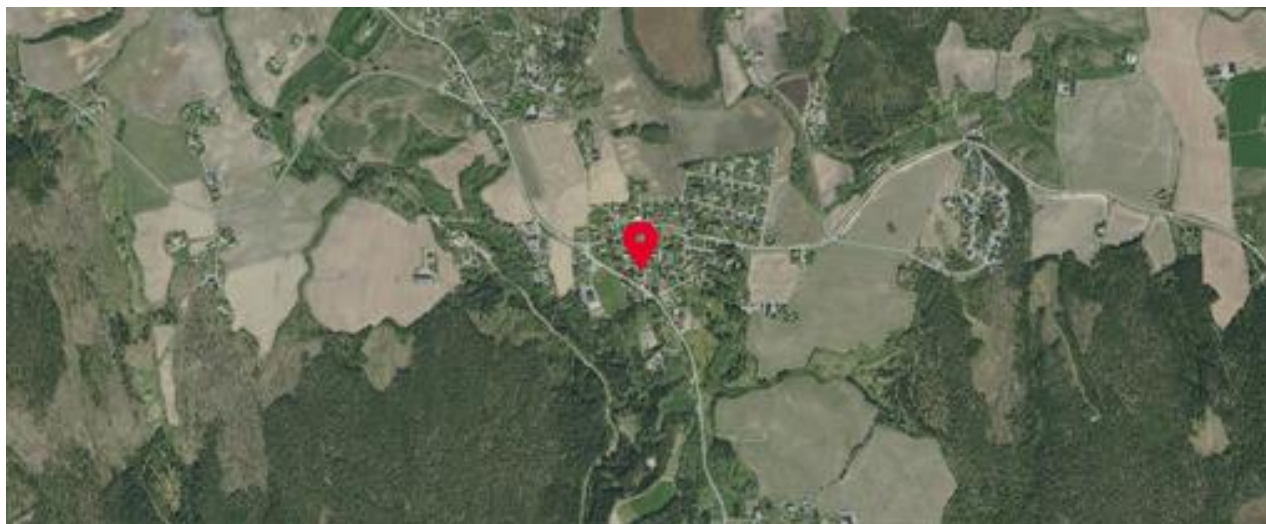
0% 40%

■ Momoen
■ Momoen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi er lokalbanken for alle på hele Romerike.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Sagveien 15, 1960 Løken
Gnr. 50, bnr. 223 i Aurskog-Høland kommune

Oppdragsnummer:
93220157 / 1107230014

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 63 85 40 00
E-post: Kenneth.Sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre