aktiv.
Tar deg videre

Sagveien 15, 1960 LØKEN

Innholdsrik, velholdt enebolig med familievennlig planløsning, solrike uteplasser og stor dobbelgarasje med elbillader

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

VELKOMMEN TIL SAGVEIEN 15!

Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613
E-post kenneth.sverre@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-
Omkostn.:	Kr 137 890,-
Total ink omk.:	Kr 4 627 890,-
Selger:	Ulf Ivar Paulsen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1988
BRA-i/BRA Total:	242/309 m²
Tomtstr.:	908.5 m²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 50, bnr. 223
Oppdragsnr.:	1107230014

Ditt nye hjem!

Velkommen til Sagveien 15, en romslig enebolig i et hyggelig boligfelt med kort vei til badeplasser, ski- og turløyper. Med kano eller kajakk har du mange små og større vann å velge mellom. 5 minutters gange fra huset er det ball-binge, tennisbane og baner for fotballgolf, frisbee-golf og padel-tennis.

Boligen har en spennende planløsning fordelt på 3 etasjer:

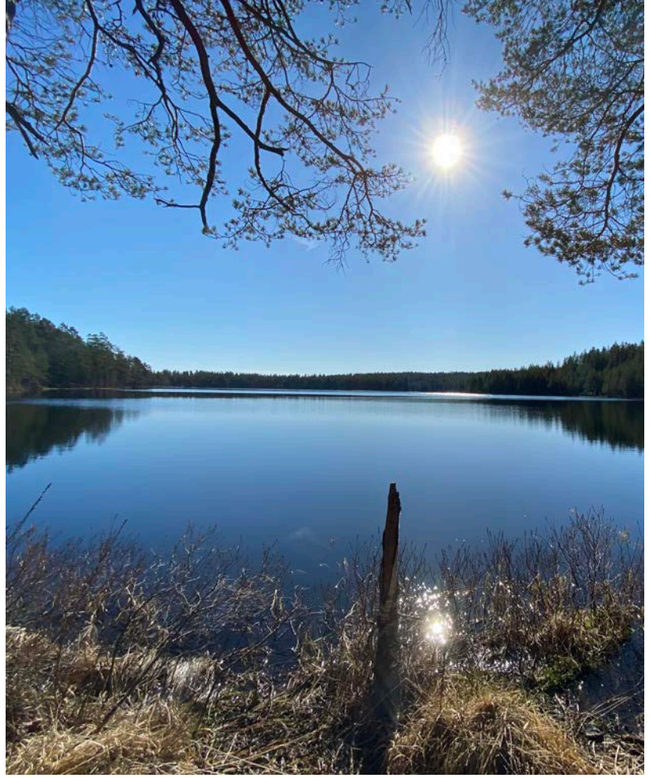
* 3 stuer, 5 soverom, 2 bad og 1 gjestetoalett
* Kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer og spiseplass
* Nye parkettgulv og malte vegger og tak i 2021/2022
* Eget vaskerom, kjølerom og 4 boder
* Solrike uteplasser
* Lettstelt hage
* Ny, stor dobbelgarasje med elbillader
* Gode bussforbindelser til Lillestrøm og Bjørkelangen
* Ny gang- og sykkelvei til Løken
* Aktivt idrettsmiljø på Løken for barn, unge og voksne

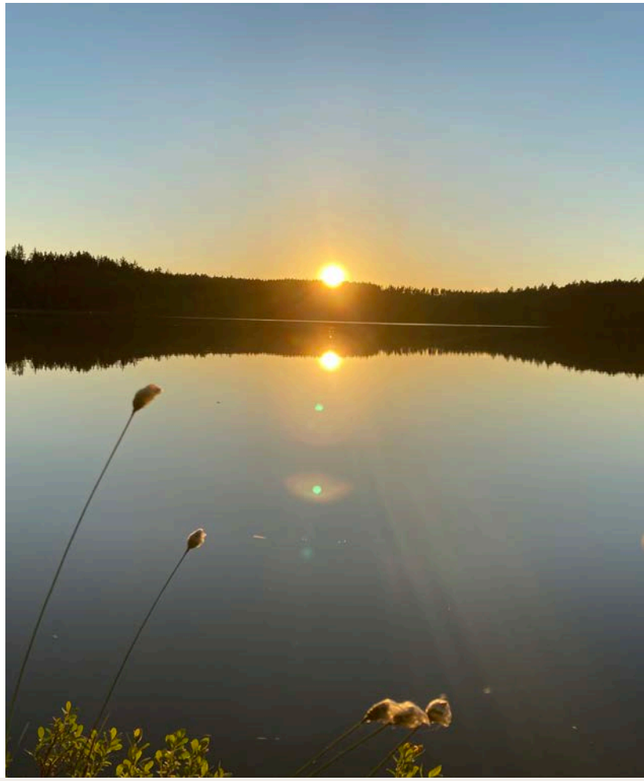
Innhold

Velkommen 4
Om eiendommen 42
Tilstandsrapport 55
Selgers egenerklæring 84
Midlertidig brukstillatelse 89
Byggetegninger 90
Byggetegninger tilbygg 94
Situasjonskart 98
Reguleringsbestemmelser 99
Nabolagsprofil 103
Forbrukerinformasjon 113
Budskjema 114

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 spinningsal. 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 Bliksrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Strømmen og Lillestrøm.

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.

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.

Første etasje

1. etasje

Room Sketcher

Sagveien 15

1.etg.

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

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. 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.

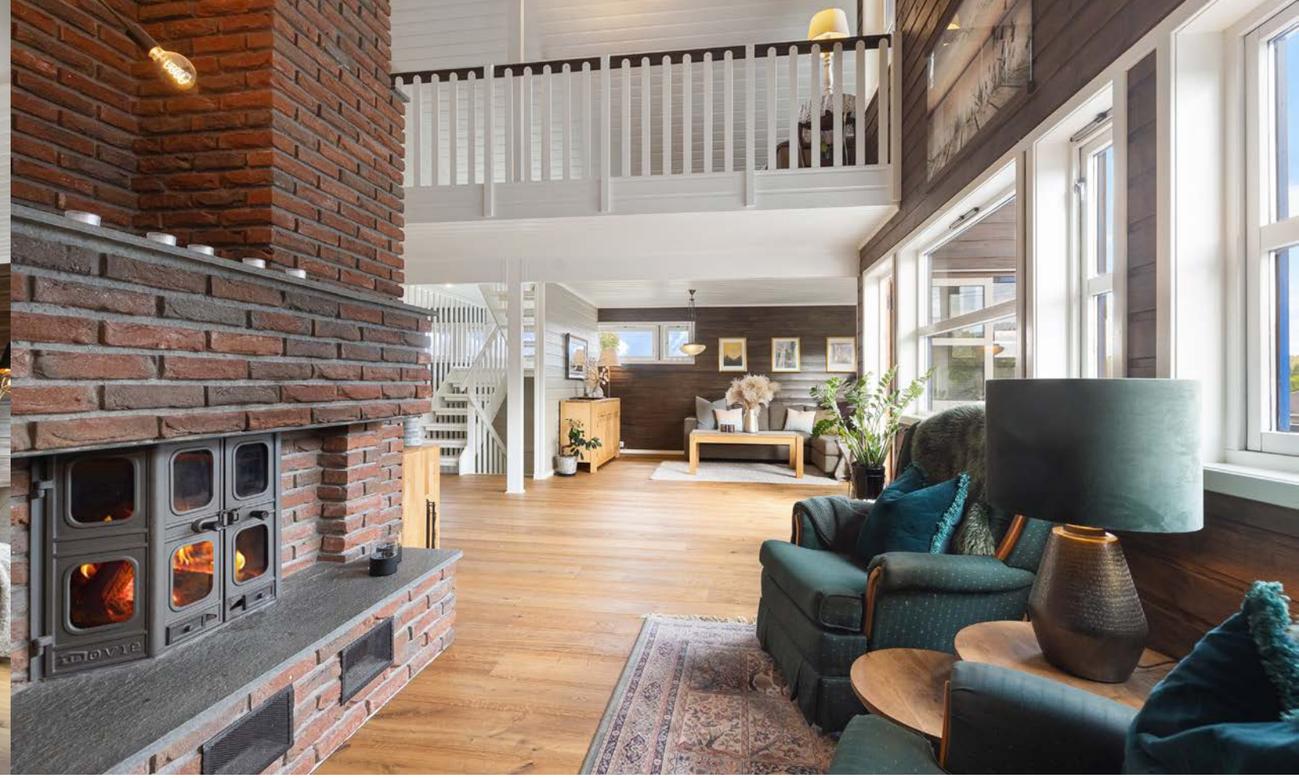
Kjøkkeninnredningen har takhøye skap, glatte fronter og enkelte vitrineskap med belysning. Ut mot spiseplassen er det en halvøy med skap på begge sider. Det hele kompletteres med en benkeplate i sort granitt, matchende dobbel oppvaskkum og benkebelysning. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin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

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.



Med hele fem soverom har boligen god plass for en stor familie. Ett av soverommene ligger i første etasje og har tilgang til eget bad.

Det ene badet ligger i første etasje og tilhører soverommet på samme plan. Badet ble renovert 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.

Andre etasje

2. etasje

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

Stuen i toppetasjen har mønet himling, enstavs gulv og panelkledde vegger som er beiset eller hvitmalt. Det er god plass for sofaløsning med tilhørende tv-møblement og to vinduer gir godt dagslys.

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

Underetasje

Undertg.

Sagveien 15

U.etg.

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

Stuen i underetasjen har gulvvarme under enstavs gulv, glatte gråmalte vegger og liggende panel malt i en gammelrosa fargevalør. Ut mot usjenert, steinbelagt markterrasse er det store vinduer og glassdør, og i hjørnet er det plass for sofa eller annet ønsket møblement.

To soverom ligger i underetasjen, hvorav ett har skyvedørsgarderobe.

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 baderomsmøblement. 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.

Boligen har to pene bad, gjestetoalett og et separat vaskerom. 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.

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.

Hage og terrasse

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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 242 m²
BRA - e: 67 m²
BRA totalt: 309 m²
TBA: 93 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 99 m² Trapperom, bod, bod 2, kjølerom, bod 3, vaskerom, bad, stue, soverom, soverom 2
1. etasje
BRA-i: 100 m² Vindfang, wc, stue, kjøkken, soverom, bad
2. etasje
BRA-i: 43 m² Stue, bod, bod 2, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje
Kjeller
39 m²

1. etasje
54 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m²

Carport
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Boder/kott i 2.etg. er ikke målbare og derfor ikke medtatt i arealberegning. Gulvareal i boder og mot skråtak er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
908.5 m²

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
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. Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein. Vinduer/dører: Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet. 7-8 små vinduer punktert glass. Tett malt entredør. 2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår. Det ble ikke funnet dører med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det ikke utelukkes at det kan være punkterte glass, som må påregnes skiftet. 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. Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn. Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 27.08.2024 og avholdt av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
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 nederst i innerrøret på Lecapipe. Ildsted i underetasje er fjernet, og det er ikke fyringsforbud. Har kun peis i hovedetasje.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ble installert når garasje ble bygd i 2018.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terresse i 1992.

Innhold
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. Dobbelgarasjen 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. Stuene 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 renovert i 2018, gjestetoalett og eget vaskerom. Til slutt er det hele fem soverom, kjølerom og fem boder.

Kort fortalt
- Pen og innholdsrik enebolig.
- Familievennlig løsning på tre plan.
- Dobbelgarasje og tilbygd carport.
- Elbillader montert i dobbelgarasjen.
- Stor hjørneterrasse i første etasje.
- Usjenert, steinbelagt markterrasse.
- Solfylt, velstelt hage med plen.
- Gulv på kjøkken og i stuer fra 2021/22.
- De fleste veggflater er nylig malt.
- Entré med skyvedørsgarderobe.
- Stort kjøkken fra 2013.
- Integrerte hvitevarer og spiseplass.
- Tre stuer.
- Hovedstuen har stor peisinnsats.
- To pene bad, ett tilknyttet soverom.
- Bad i første etasje renovert 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.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som ikke er undersøkt:
Våtrom > U.etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner
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.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er en del mose og slitasje på takstein på grunn av alder.

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. Takrenner har punktvise lekkasjer. Takrenner har punktvis lekkasjer i skjøter og ved nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning. Det kan ikke utelukkes at det er råteskadet kledning på sydvegg.

Utvendig > 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 befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Vurdering av avvik: et er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist andre avvik: Ytterdør med manglende fuging/tetting rundt karm mot murverk. Til del stor værslitasje på utvendige overflater på terrassedører.

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: Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk. Rekkverk er delvis løst på deler av terrasse, synlig skjevhet i rekkverk.

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

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.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegg ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegg ved rørgjennomføringer.

Spesialrom > 1.Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon
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. Avtrekk/ventilasjon fra toalett med svært begrenset funksjon.

Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
Kjølerom med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Isolert kjøleromsdør med magnetpakning. Kjøleaggregat plassert i vegg mot bod. Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Kjølerommet er ikke bygget som rom i rommet, iht preakseptert løsning. Det er påvist noe fuktskjolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Oppvarming av tappevann med varmtvannstank 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.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Utvendige trapper
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider. Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er råteskader i treverk i fremkant av trinn.

Innvendig > Innvendige trapper
2 stk. 180 grader 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.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør av plast. fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er plantet hekk ved støttemur. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Hekk er foreløpig for liten som fullverdig hindring på støttemur.

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

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer
Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet. 7-8 små vinduer punktert glass. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ett vindu i soverom 2.etg. lar seg ikke lukke helt. Det er også små råteskader i utvendig belistning på glass. Flere små vinduer med punktert glass og noen store vinduer med synlig punktert glass. Utvendige overflater med til del stor værslitasje på fleste vinduer.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avtrekk/ventilasjon fra bad med svært begrenset funksjon. Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell
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 belegg ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin. Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder 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.

Våtrom > U.etg. > Bad > Generell
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.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

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

Garasje
Det foreligger ikke tegninger. Garasje er oppført/bygget i 2019.

Innbo og løsøre
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 følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
Eier tegner eget abonnemnet for tv og bredbånd.

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 sikringsskap.

Forsikringsselskap
Eika

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

Diverse
Følgende opplysninger er ble mottatt i 2022 fra Elverket Høland:
Det foreligger ikke oppdaterte opplysninger om tilstanden på det elektriske anlegget.

Energi

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.

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 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 nnunder beslaget på skorsteinen, kan også påvirke trekken.

Ildsted: Dovre Peis. Monteringsår 1988. Stue. Siste tilsyn 16.01.2006.
Ildsted: Trolla 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 opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Energimerke
Oransje E

Info energiklasse
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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 490 000

Kommunale avgifter
Kr 20 516 pr 2022

Eiendomsskatt utgjør kr. 4.668,- av de kommunale avgiftene. Det må påregnes årlig økning i kommunale avgifter.

Eiendomsskatt
Kr 4 668 pr 2022

Formuesverdi primær
Kr 1 170 339 pr 2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 213 219 pr 2021

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

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 223 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3026/50/223:
20.07.1987 - Dokumentnr: 5593 - Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

01.07.1987 - Dokumentnr: 5079 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3026 Gnr:50 Bnr:220

01.01.2020 - Dokumentnr: 1103400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:223

Heftelsene omhandler rett for televerket til å ha og drifte ledninger over eiendommen og registering av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 16.06.1988 med følgende kommentarer: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført: Badstu, gulvbelegg forsegles ved rør i vaskerom, puss på vegger i boder, utvendig forblending med tegl, takstige, utvendig puss sokkeletasje, finplanering.

Det er mottatt byggetegninger for boligen datert 15.07.1987 og for tilbygg datert 24.09.1989.

Det er ikke mottatt ferdigattest, brukstillatelse eller tegninger for garasjen som ble oppført i 2019. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i et område regulert til boligformål. Det foreligger reguleringsplan for fortau og avkjørselssanering langs rv 169 fra FV 231 til Skoleveien datert 01.04.2010. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer

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

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

Legalpant
Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse
Etter avtale med selger.

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-)
137 890,- (Omkostninger totalt)
4 887 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 137 890

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende1 % 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 ti kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
28.08.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Sagveien 15, 1960 LØKEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 50, bnr. 223

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 242 m²

Befaringsdato: 26.08.2024 **Rapportdato:** 27.08.2024 **Oppdragsnr.:** 11763-22055 **Referansenummer:** DK9909

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

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. renovert 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.
Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein.

Vinduer/dører:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.
7-8 små vinduer punktert glass.
Tett malt entredør. 2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår.
Det ble ikke funnet dører med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det ikke utelukkes at det kan være punkterte glass, som må påregnes skiftet.
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.
Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn.
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.

INNVENDIG 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.
Det ble dog målt noe høyere fuktverdier i treverk ved befaring 26.08.2024.
Konstruksjonen må overvåkes nøye. Bruken av underetasje vil også være avgjørende.

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 Gå til side

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.

Avtrekk/ventilasjon fra bad med svært begrenset funksjon.

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 tilliggende 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 belegg ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak
vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder 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 belegg ved
rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

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.
Røropplegg 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/avtrekk har svært begrenset funksjon.
Tilnærmet ingen avtrekk fra våtrommene.
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. Antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er plantet hekk ved støttemur.
Skrånende tomt som er opparbeidet med to nivåer. Noe begrenset fall fra grunnmur ved nedre nivå.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

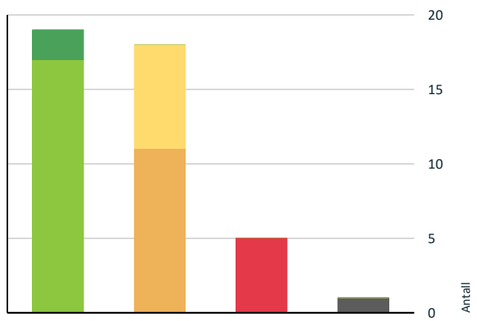
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

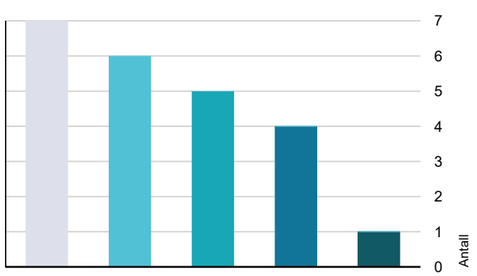
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Brannteknikske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U.etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sagveien 15, 1960 LØKEN
Gnr 50 - Bnr 223
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

Tilbygg / modernisering		
1992	Tilbygg	Tilbygget carport ved underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose og slitasje på takstein på grunn av alder.

Konsekvens/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.
• Andre tiltak:

Det bør påregnes rens av takstein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 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.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takrenner har punktvis lekkasjer i skjøter og ved nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Nye renner og nedløp må monteres

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfangere over områder det er naturlig og gå/oppholde seg.
Det må påregnes utskifting av takrenner for å unngå lekkasjer fra takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Synlige lekkasjer i takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.
Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein.

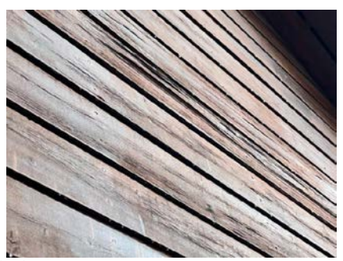
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning.
Det kan ikke utelukkes at det er råteskadet kledning på sydvegg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes overflatebehandling/utbedring av dette.
Det kan ikke utelukkes utskifting av noe kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stor værslitasje på sydvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig. Synlige limtredragere til bæring.
Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring.

Sagveien 15, 1960 LØKEN
Gnr 50 - Bnr 223
3226 AURSKOG-HØLAND

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.
7-8 små vinduer punktert glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu i soverom 2.etg. lar seg ikke lukke helt. Det er også små råteskader i utvendig belistning på glass.
Flere små vinduer med punktert glass og noen store vinduer med synlig punktert glass.
Utvendige overflater med til del stor værslitasje på fleste vinduer.

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

Det må påregnes utskiftning av vinduer med punktert glass. Enten hele vinduet eller kun glasset.
Det må påregnes utskifting av noen vinduer.
Øvrige vinduer med behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Punktert glass

Værslitte vinduer

TG 2 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 befaring.
Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med manglende fuging/tetting rundt karm mot murverk.
Til del stor værslitasje på utvendige overflater på terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av terrassedører.
Det bør utføres tetting rundt hovedytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 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.

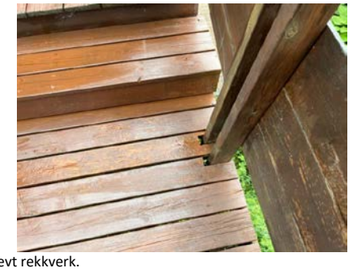
Vurdering av avvik:
• Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk.
Rekkverk er delvis løst på deler av terrasse, synlig skjevhet i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales utbedring av dette.
Rekkverk må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løst, skjevt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje.
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.
Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i treverk i fremkant av trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 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.

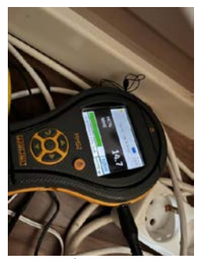
Konsekvens/tiltak
• Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Parkett på gulv, malt panel på vegg i stue. mur/lettklinkerblokker i boder.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det ble dog målt noe høyere fuktverdier i treverk ved befaring 26.08.2024.
Konstruksjonen må overvåkes nøye. Bruken av underetasje vil også være avgjørende.



Måleresultat med pigger i treverk. 26.08.24

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt trepanel på innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Gjøres oppmerksom på at slukrist er skrudd fast til sluk. Rengjøring av sluk er dermed noe begrenset.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Avtrekk/ventilasjon fra bad med svært begrenset funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Motor til avtrekk er i funksjon. Det er dog liten, eller ingen avtrekk fra våtrom i boligen.
Det må påregnes utbedring av avtrekkssystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekksystem

1.ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Måleresultat med probe i vegg.

U.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

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 belegg ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder 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.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vaskerom

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet har oppnådd forventet levealder. Må påregnes renovert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U.ETG. > BAD

TG 3 Generell

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.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad u.etg.

U.ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

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.

Avtrekk/ventilasjon fra toalett med svært begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Motor til avtrekk er i funksjon. Det er dog liten, eller ingen avtrekk fra våtrom i boligen.
Det må påregnes utbedring av avtrekkssystem.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETG. > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet er ikke bygget som rom i rommet, iht preakseptert løsning.
Det er påvist noe fuktskjolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom.

Konsekvens/tiltak
• Skader i rommet må utbedres.
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette, for om mulig avdekke årsak til fuktskjolder rundt ventil og eventuelt utbedre skade.
Det anbefales utbedring av kjølerom, ombygges iht. preakseptert løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

U.ETG. > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat i vegg mot bod. Skiftet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Halvparten av brukstid er passert.
Noe irr på rør ved bereder i u.etg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult El-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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Strøm til garasje i 2019. 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 ofte 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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TG 3 Brannteknikse forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser, hovedsakelig sand/stein. Morenegrunn.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker. Antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er plantet hekk ved støttemur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Hekk er foreløpig for liten som fullverdig hindring på støttemur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hekk må bli større.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt som er opparbeidet med to nivåer. Noe begrenset fall fra grunnmur ved nedre nivå.

TG 2 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 avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Biloppstilling/lagring

Byggeår
2019

Kommentar
Iht. eier.

Standard
Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Beskrivelse
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.

Carport

Anvendelse
Lagring

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport:
Ved underetasje.
Fundamentert på støpt dekke. Vegger oppført i lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.
Pulttak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein.
Takrenner i sort stål utførelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
242 m²/242 m²	Kr 5 000 000
Enebolig: Trapperom, 5 Bod, Kjølerom, Vaskerom, 2 Bad, 3 Stuer, 5 Soverom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken *Andre bygg:* Garasje, Carport *Bruksareal andre bygg:* 67 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spellmyrveien 8 ,1960 LØKEN 164 m²	1974	3 sov	13-06-2023	3 950 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**23 780**
2	Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m²	1977	3 sov	28-01-2024	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**23 529**
3	Sagveien 3A ,1960 LØKEN 181 m²	2002	4 sov	13-05-2024	4 275 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**22 928**
4	Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m²	1977	4 sov	13-06-2023	4 100 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**21 392**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.		22 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.		21 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.		6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 650 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**410 000**
Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 060 000**

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.**		**5 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

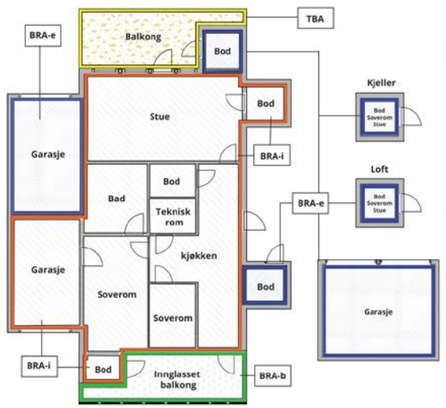
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U.etg.	99			99	39		99
1.Etasje	100			100	54		100
2.Etasje	43			43		22	65
SUM	**242**				**93**	**22**	**264**
SUM BRA	**242**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Trapperom , Bod , Bod 2, Kjølerom , Bod 3, Vaskerom , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
1.Etasje	Vindfang , Wc , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad		
2.Etasje	Stue , Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Boder/kott i 2.etg. er ikke målbare og derfor ikke medtatt i arealberegning.
Gulvareal i boder og mot skråtak er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasje er oppført/bygget i 2019.
Tegninger er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport i tilknytning til boligen ved underetasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	211	32
Garasje	0	45
Carport	0	22

Kommentar

Enebolig — Boder. S-rom i 2.etg. er ikke målbare iht. måleregler og er derfor ikke medtatt i arealberegning. Gulvareal er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.6.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Ulf Ivar Paulsen	Kunde
26.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3226 AURSKOG-HØLAND	50	223		0	908.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sagveien 15

Hjemmelshaver
Paulsen Ulf Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på etablert boligfelt på Moe, ca. 4 km. vest for Løken.
Nærområde består av enebolig-bebyggelse.
Det er ca. 4km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Moe er gatekjøkken/kro og bilverksted.
Barnehager på Moe.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ball-binge og fotballbaner.

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 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	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	4	Nei
Tegninger	08.06.2022	Av boligen fra husleverandør.	Fremvist		Nei
Eier	08.06.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2024	Matrikkelinformasjon.	Innhentet		Nei
3D planskisser	27.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	3	Ja
Tegninger	08.06.2022	Godkjent tegning tilbygg carport datert 25.04.1989 Og hele boligen datert 15.07.1987	Innhentet	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.06.2022	Midlertidig brukstillatelse datert 16.06.1988	Innhentet	1	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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DK9909

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.
1107230014

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 eid boligen?
Antall år: 88
Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Eika
Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1107230014

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 nederst i innerrøret på Lecapipe. Ildsted i underetasje er fjernet, og det er ikke fyringsforbud. Har kun peis i hovedetasje.

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært 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: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble installert når garasje ble bygd i 2018

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bygd terresse i 1992

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

Document reference: 1107230014

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: 1107230014

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 (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230014

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Ivar Paulsen	fd10614c68ee2ab6e6eaddb d3f678bb39ed0c5be	24.08.2024 16:21:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230014

- 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

(Kommune)
Aurskog-Høland

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
A/S Bo Prosjekt
v/ Roar Martinsen
Vammaveien 27
1800 ASKIM

Byggherre (navn, adresse)
Bodil Bratberg og Ulf Paulsen
1960 LØKEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomt nr. 6, Sagtomta på Moe	50	223		

Deres søknad	Dato 27.03.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 15.07.87	Saksnr. 85/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Badstu
- Gulvbelegg forsegles ved rør vaskerom
- Puss på vegger i boder
- Utvendig forblending med tegl
- Takstige
- Utvendig puss sokkeletasje
- Finplanering

Dette arbeidet må være fullført innen: 3 - tre - måneder

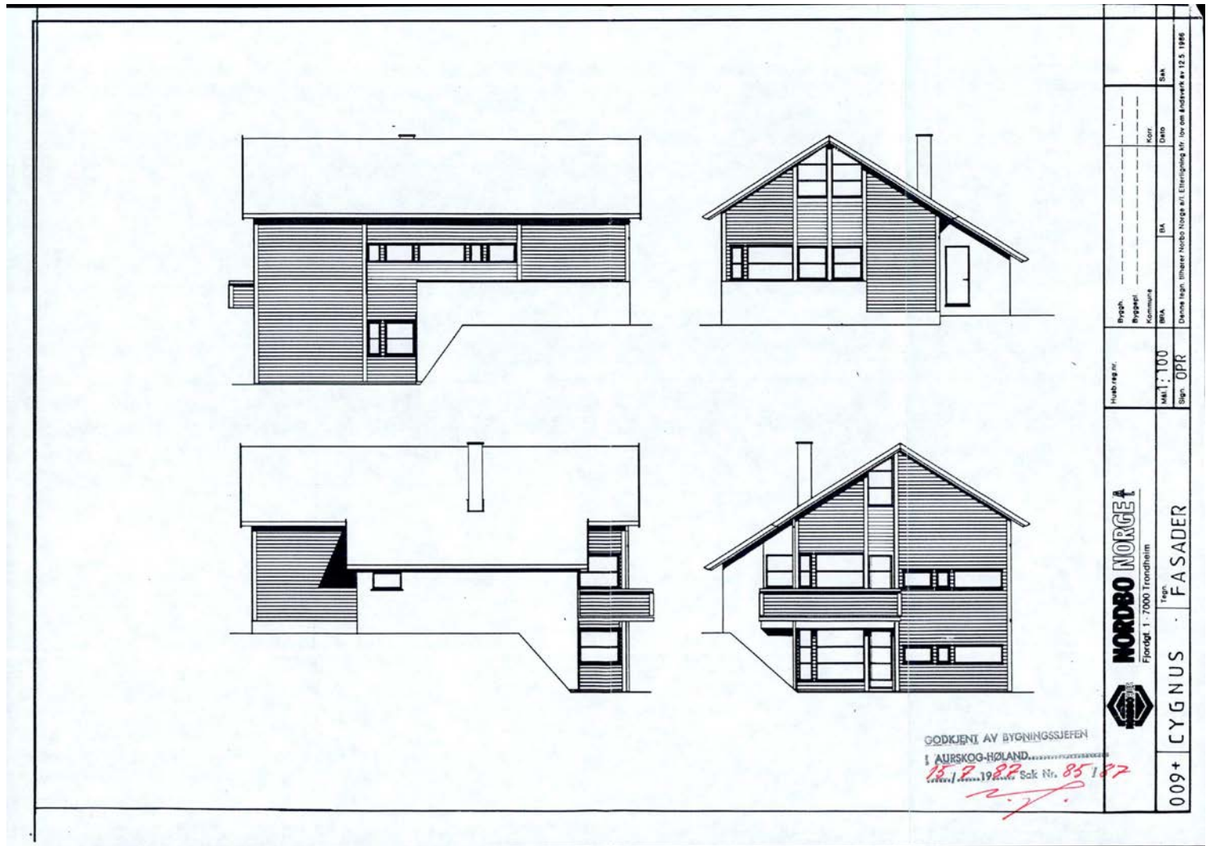
UNDERSKRIFT

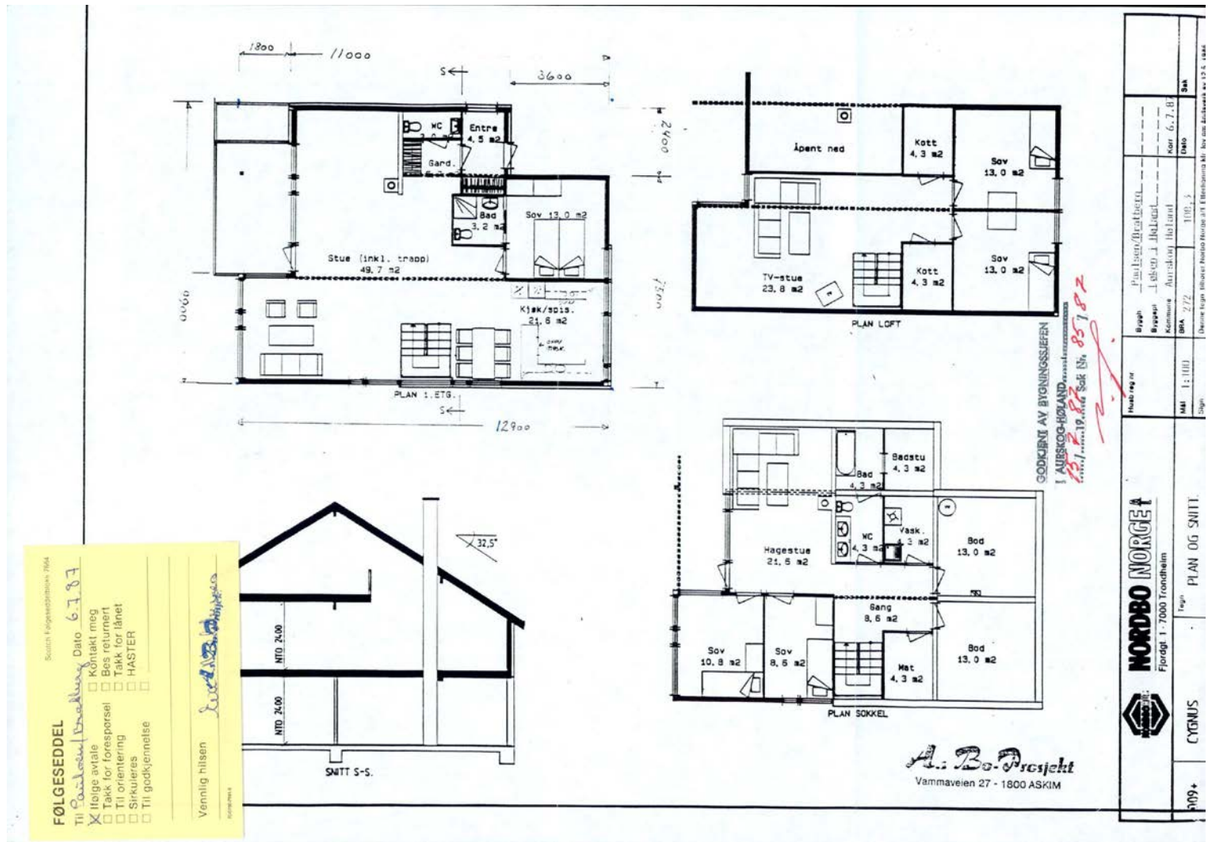
Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Bjørkelangen	16.06.88	Vidar Øverby ~~Bygningssjef~~	Kjell Brøtmet ~~Byggekontrollør~~

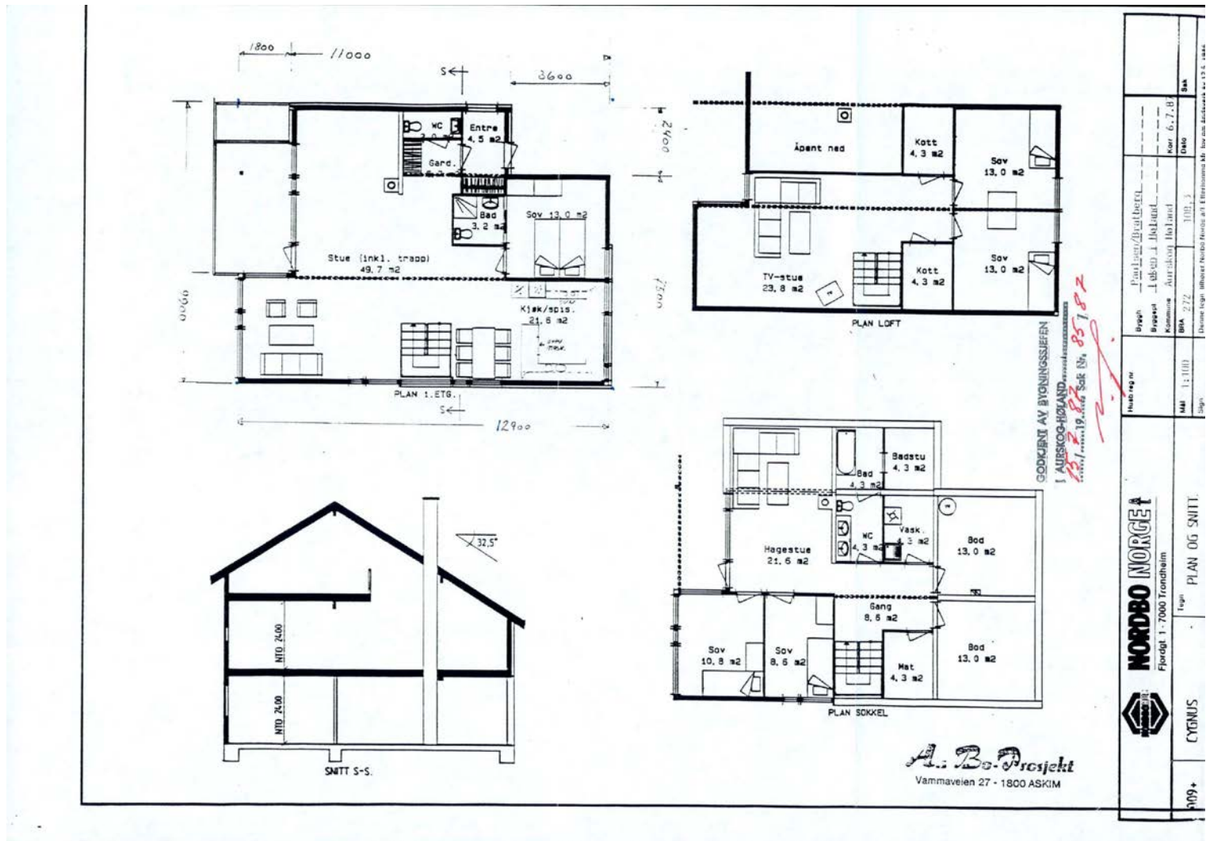
KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[x] ansvarshavende	Bjørn Berg	Tåsenvn. 109, 0880 Oslo 8
	[ ] andre		

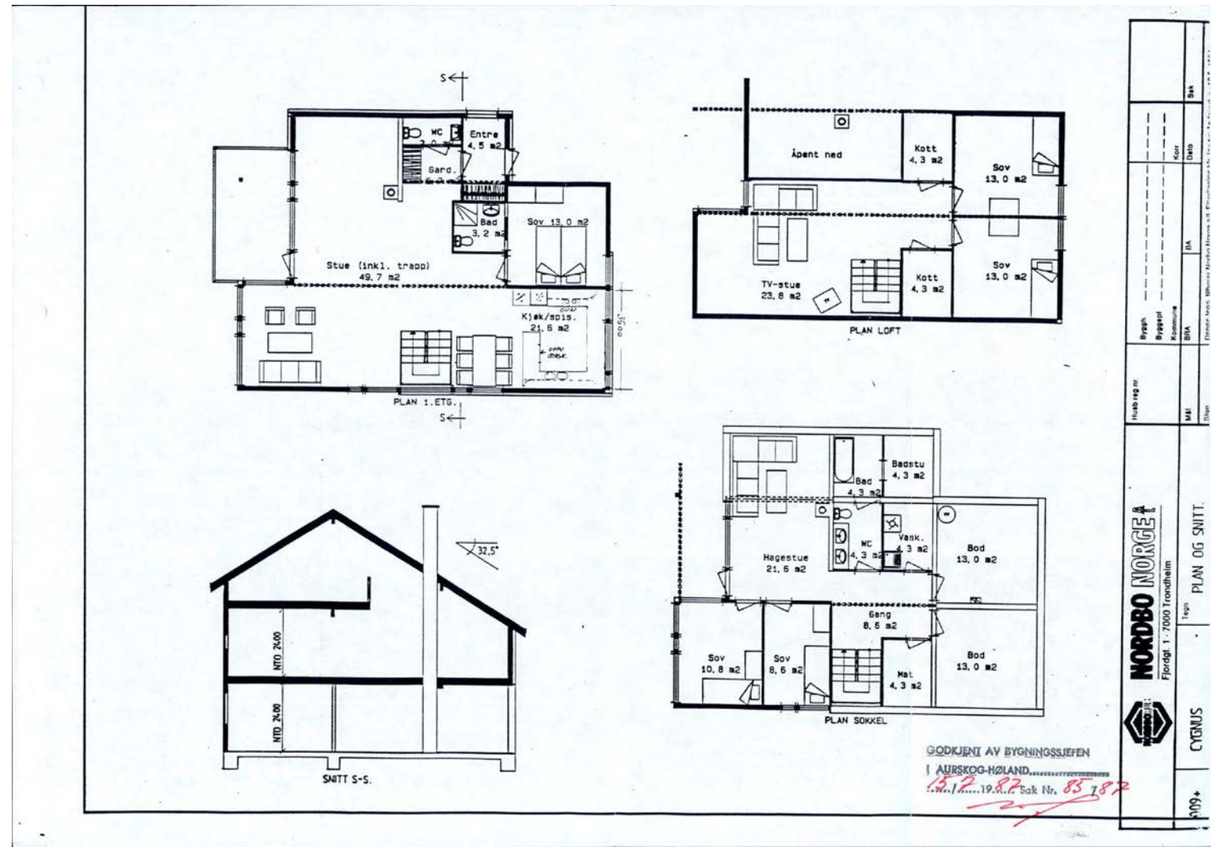
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

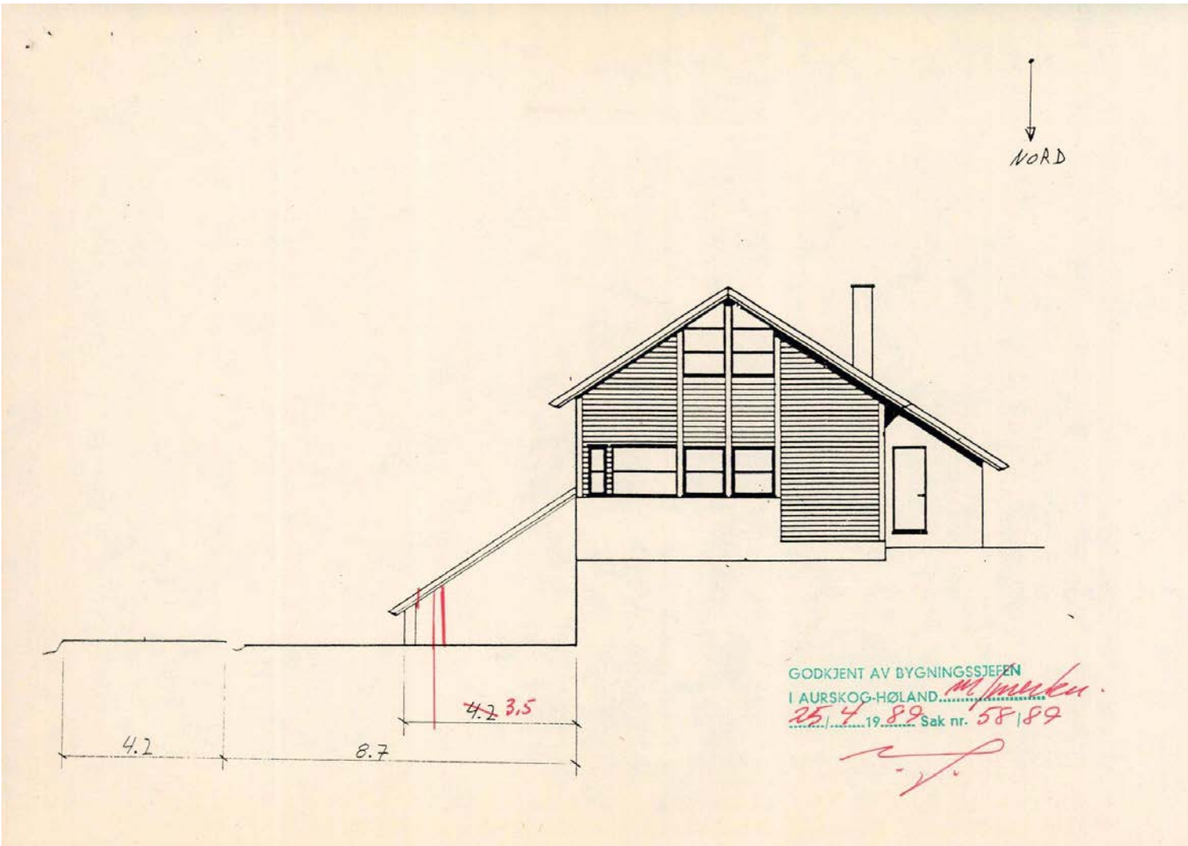
Kommunenes arkivnøkkel: 511

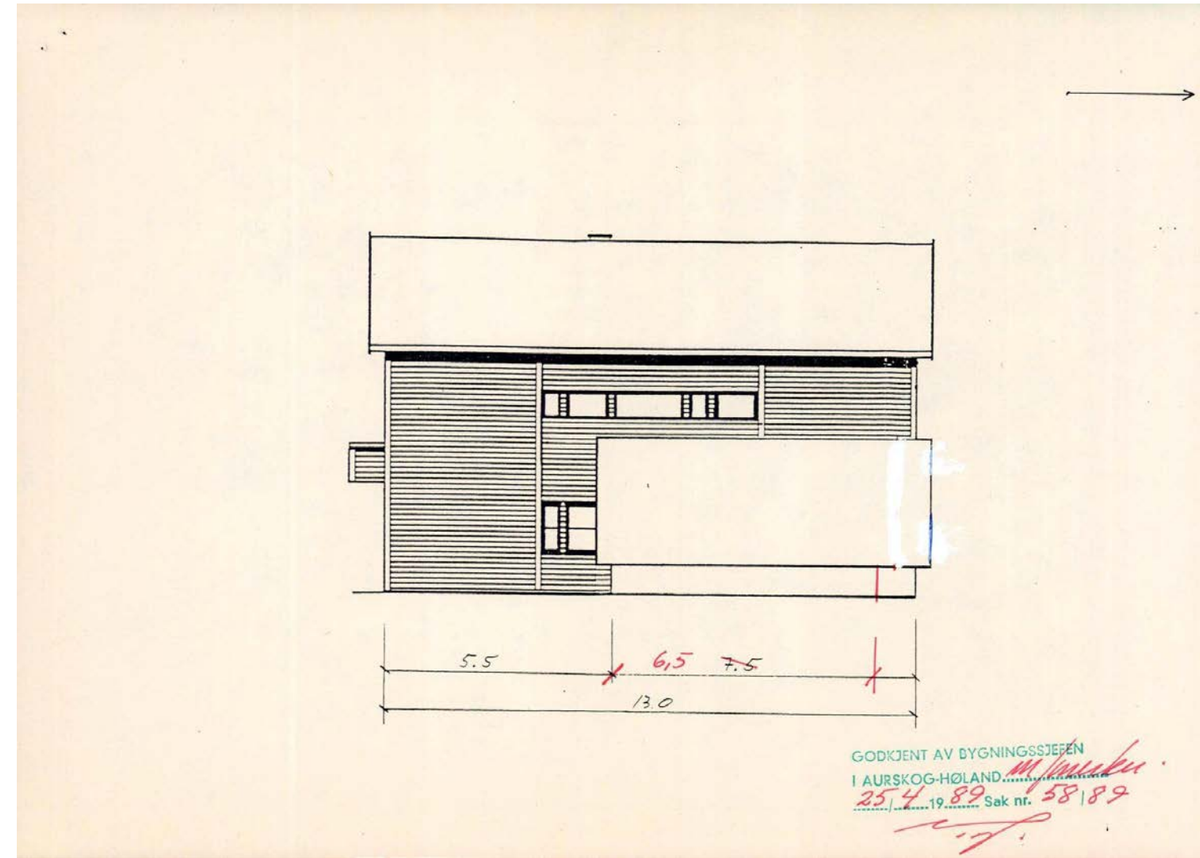

NORDBO NORGE
Fjordgt 1 - 7000 Trondheim
Tegn FASADER
CYGNUS
009+
Husbl.reg.nr.
Byggn.
Byggepl.
Kommune
Sak
Dato
Kotr.
BRA
MÅL 1:100
Sign. OPK
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
25.2.1982 Sak Nr. 85 187

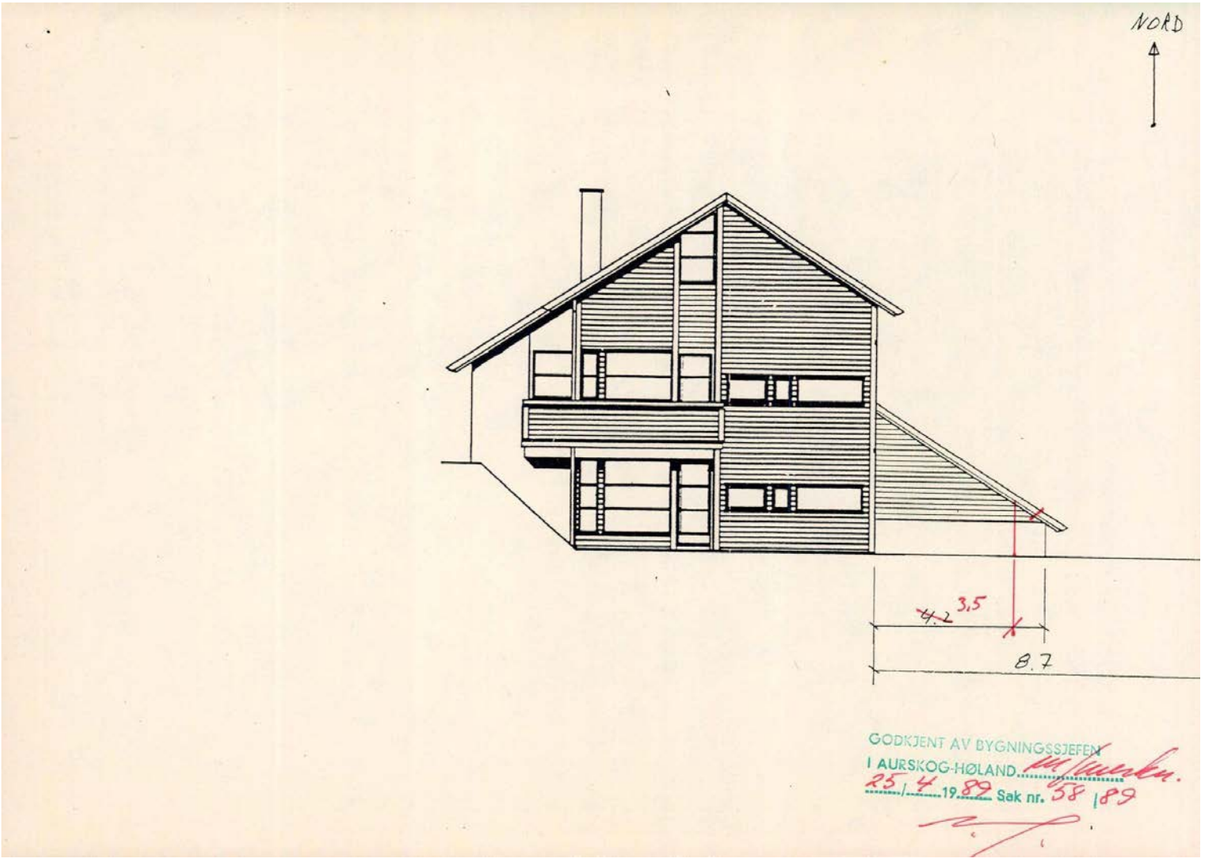

PLAN 1.ETG.
Stue (inkl. trapp) 49,7 m2
Kjøk/spis. 21,6 m2
Sov 13,0 m2
Bad 3,2 m2
WC
Entre 4,5 m2
Gard.
12900
11000
3600
PLAN LOFT
Åpent ned
Kott 4,3 m2
Sov 13,0 m2
TV-stue 23,8 m2
PLAN SOKKEL
Hagestue 21,5 m2
Bad 4,3 m2
Badstu 4,3 m2
Vask. 4,3 m2
Bod 13,0 m2
Gang 8,6 m2
Sov 10,8 m2
Sov 8,6 m2
Mat 4,3 m2
SNITT S-S.
32,5°
NTD. 24,00
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
25.2.1982 Sak Nr. 85 187
NORDBO NORGE
Fjordgt 1 - 7000 Trondheim
Tegn PLAN OG SNITT
CYGNUS
009+
A. Bo-Prosjekt
Vammaveien 27 - 1800 ASKIM
FØLGESEDDEL
Til
Dato 6.7.87
Kontakt meg
Ifølge avtale
Takk for forespørsel
Bes returnert
Til orientering
Takk for lånet
Sirkulères
HASTER
Til godkjennelse
Vennlig hilsen

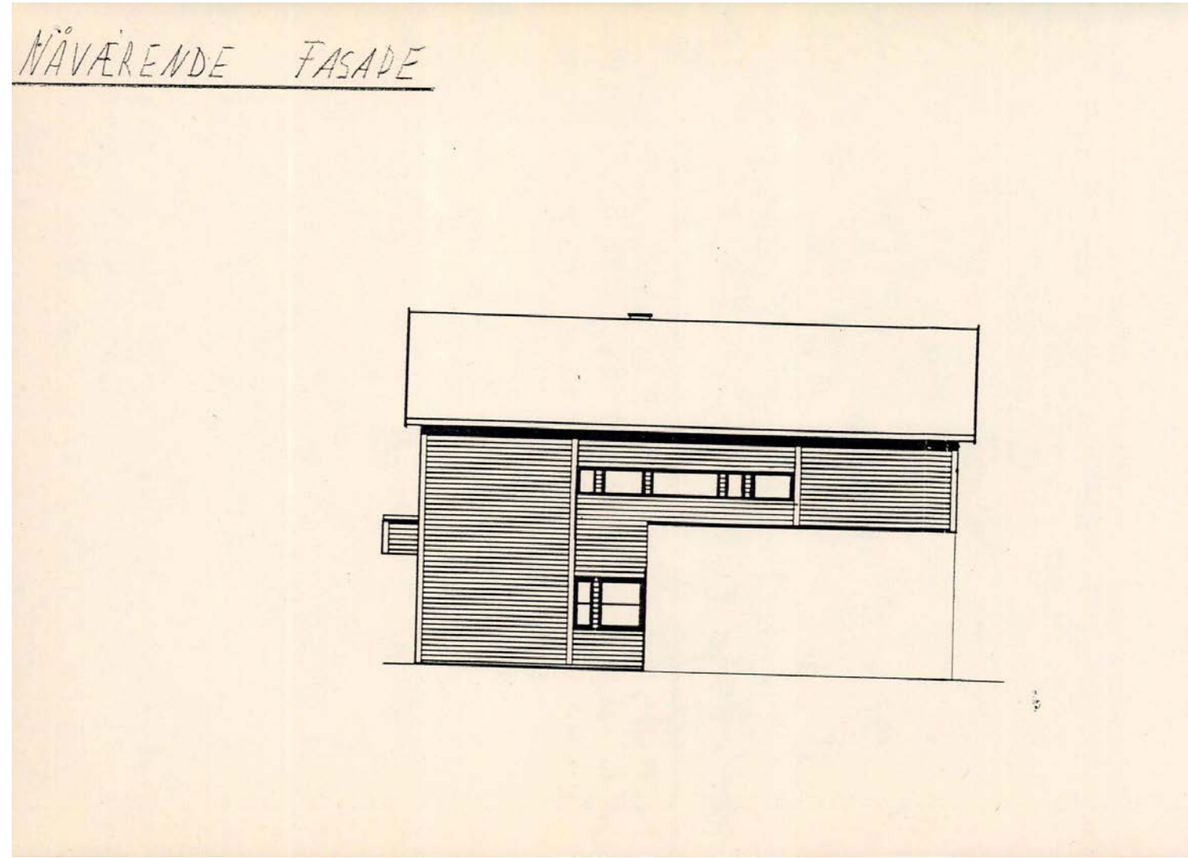

PLAN 1.ETG.
Stue (inkl. trapp) 49,7 m2
Kjøk/spis. 21,6 m2
Sov 13,0 m2
Bad 3,2 m2
Gard.
WC
Entre 4,5 m2
PLAN LOFT
Åpent ned
Kott 4,3 m2
Sov 13,0 m2
TV-stue 23,8 m2
PLAN SOKKEL
Hagestue 21,6 m2
Badstu 4,3 m2
Bad 4,3 m2
Vask. 4,3 m2
Bod 13,0 m2
Gang 8,6 m2
Sov 10,8 m2
Sov 8,6 m2
Mat 4,3 m2
SNITT S-S.
32,5°
NTO 24,00
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
A. Bo-Prosjekt
Vammaveien 27 - 1800 ASKIM
NORDBO NORGE
Fjordgt 1 - 7000 Trondheim
PLAN OG SNITT
CYGNUS


PLAN 1.ETG.
Stue (inkl. trapp) 49,7 m2
Kjøk/spis. 21,6 m2
Sov 13,0 m2
Bad 3,2 m2
Gard.
WC
Entre 4,5 m2
PLAN LOFT
Åpent ned
Kott 4,3 m2
Sov 13,0 m2
TV-stue 23,8 m2
PLAN SOKKEL
Hagestue 21,6 m2
Badstu 4,3 m2
Bad 4,3 m2
Vask. 4,3 m2
Bod 13,0 m2
Gang 8,6 m2
Sov 10,8 m2
Sov 8,6 m2
Mat 4,3 m2
SNITT S-S.
32,5°
NTO 24,00
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
Sak Nr. 85/187
NORDBO NORGE
Fjordgt 1 - 7000 Trondheim
PLAN OG SNITT.
CYGNUS


NORD
4.2
8.7
~~4.2~~ 3,5
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
25/4 19 89 Sak nr. 58/89


5.5
6,5
~~7.5~~
13.0
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
25/4 19 89 Sak nr. 58/89


NORD
~~4.2~~ 3,5
8.7
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
25/4 19.89 Sak nr. 58/89


NÅVÆRENDE FASADE

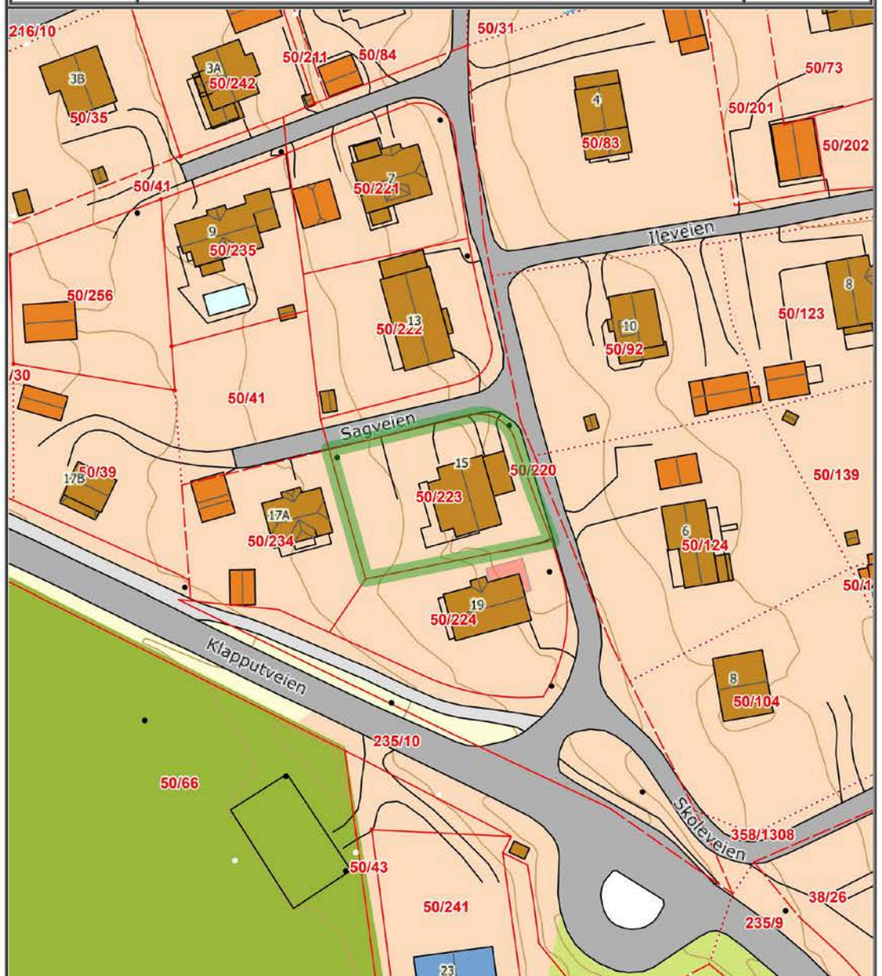
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 223	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sagveien 15, 1960 LØKEN			
Hj.haver/Fester:	PAULSEN ULF IVAR, SAGVEIEN 15, 1960 LØKEN			

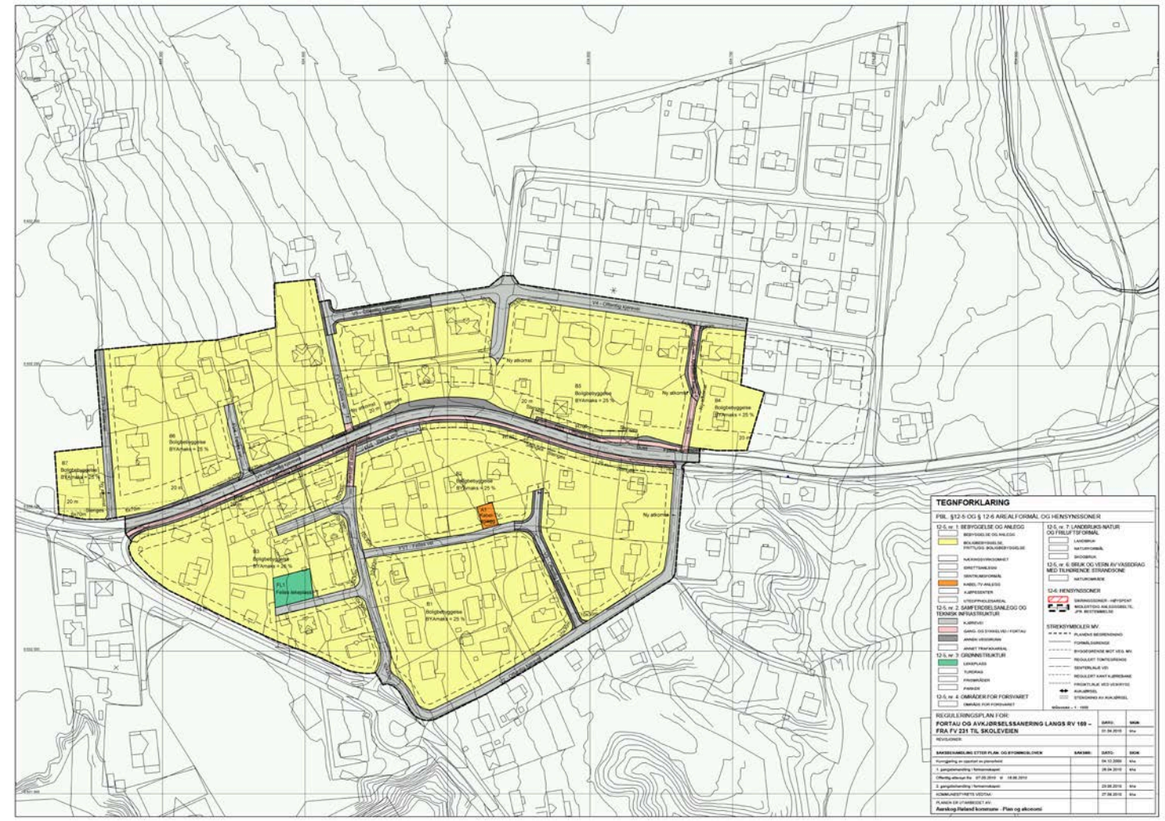
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 9/6-2022 Sign:

Målestokk 1:1000



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



Aurskog-Høland kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Fortau og avkjørselssanering langs rv 169 – fra fv 231 til Skoleveien

Planen er datert 1. april 2010.
Bestemmelsene er datert 1. april 2010

Egengodkjent av kommunestyret den 27. september 2010, sak 48/10.

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
  - *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-7).*
  - *Kabel-TV-anlegg (A1).*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - *Kjørevei (V1-5 + FV1-5).*
  - *Gang- og sykkelvei / Fortau (GS).*
  - *Annen veggrunn – tekniske anlegg.*
- Grønnstruktur:
  - *Lekeplass (FL1).*

1.3 I planen er det regulert områder for følgende hensynssoner:

- *Midlertidig anleggsbelte.*

2. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-7)

2.1 Området tillates bygget ut med boliger som frittliggende småhusbebyggelse (ene- eller tomannsboliger, samt enebolig med sidebolig) til boligformål, med tilhørende anlegg.

2.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er BYA = 25 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.

2.3 Maksimal tillatt gesimshøyde i området er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

2.4 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet, hvorav én av disse skal være mulig for garasje / carport.

2.5 Såfremt garasjer / carport plasseres med innkjørsel parallelt med tilstøtende vei er byggegrensen mot kommunale eller private veier 1,5 meter, målt fra formålsgrense. Er utkjørselen fra garasje / carport mot vei, er byggegrensen 5 meter, målt fra formålsgrensen.

2.6 Gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges ved oppføring av ny bebyggelse i området.

2.7 For Gnr. 50, bnr. 55 kan det gjennom detaljert reguleringsplan fastsettes nytt avkjørselspunkt til fv 169, samt felles avkjørsel for inntil 4 boligenheter. Ved etablering av ny avkjørsel til eiendommen, er det en forutsetning at dagens avkjørsel stenges.

3. OMRÅDE FOR KABEL-TV-ANLEGG (A1)

4.1 Området kan bebygges med mottaksanlegg for kabel-TV-signaler, med tilhørende anlegg.

4.2 Bygninger i området kan oppføres med maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Det kan dog oppføres mottaksmast i området i en maksimal høyde på 9 meter.

4. OMRÅDE FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 V3 skal opparbeides i henhold til kommunal standard (jfr. kommunens veinorm) før dagens avkjørsel til eiendommene gnr. 50, bnr. 61, samt gnr. 50, bnr. 62 kan stenges.

5.2 V5 skal opparbeides i henhold til kommunal standard (jfr. kommunens veinorm) før dagens avkjørsel fra FV3 kan stenges mot Rv 169. FV3 sin tilkobling mot V5 skal også rustes opp i denne forbindelse.

5.3 GS-vei – kjørbar til eiendommene gnr. 50, bnr. 52 og gnr. 50, bnr. 45 skal opparbeides til kommunal standard (jfr. kommunens veinorm) før disse eiendommenes avkjørsler mot Rv 169 kan stenges.

5.4 FV1 er felles for eiendommene gnr. 50, bnr. 201, bnr. 73, bnr. 202, bnr. 92, bnr. 123 og bnr. 140.

5.5 FV2 er felles for eiendommene gnr. 50, bnr. 31 og bnr. 69.

5.6 FV3 er felles for eiendommene gnr. 50, bnr. 218, bnr. 78 og bnr. 32.

5.7 FV4 er felles for eiendommene gnr. 50, bnr. 68, bnr. 107, bnr. 215, bnr. 70, bnr. 249 og bnr. 60.

5.8 FV5 er felles for gnr. 50, bnr. 90, bnr. 3, bnr. 230, bnr. 219, bnr. 85 og bnr. 51.

5. OMRÅDE FOR GRØNNSTRUKTUR – LEKEPLASS (FL1)

FL1 er og kan brukes som lekeplass av områdets beboere.

6. HENSYNSSONE – MIDLERTIDIG ANLEGGSBELTE

Området kan brukes midlertidig under anleggsperioden av fortau, og skal istandsettes ved ferdigstillelse av anlegget.

Sagveien 15

Nabolaget Momoen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Momoen Linje 480	3 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	23 min 23 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

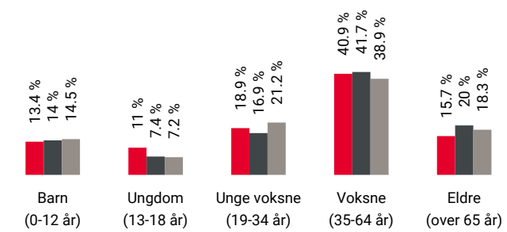
Løken skole (1-7 kl.) 268 elever, 14 klasser	7 min 4.9 km
Bråte skole (1-10 kl.) 354 elever, 18 klasser	13 min 10.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min 17.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 19.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hofmoen barnehage (0-5 år) 40 barn	12 min 1 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 44 barn	14 min 1 km
Løken barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 5.8 km

Dagligvare

Kiwi Løken PostNord	6 min 4.7 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	7 min 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. 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 © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

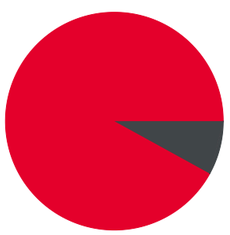
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Sport

Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 min 0.1 km
Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min 4.6 km
Avancia Xpress Bjørkelangen	20 min
Trento Bjørkelangen Express	20 min

Boligmasse



92% enebolig
8% annet

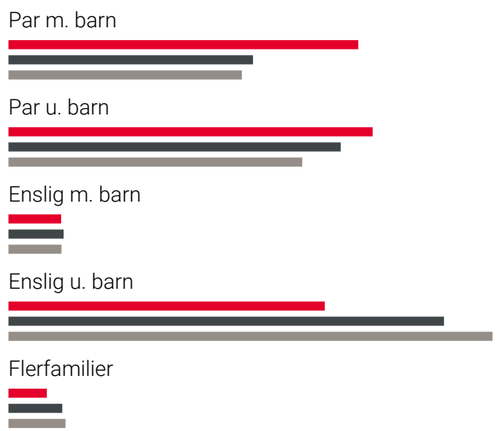
Varer/Tjenester

Løken senter	6 min
Løken apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

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

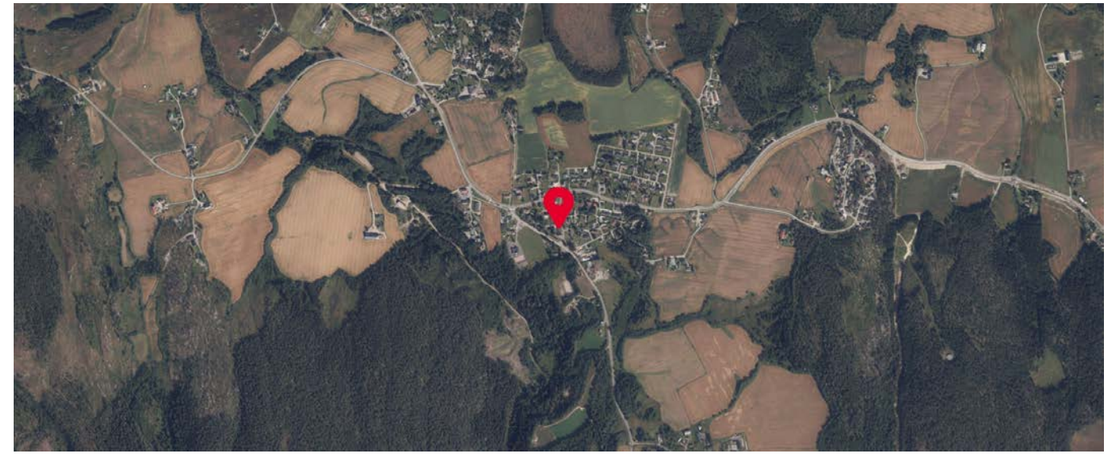
Familiesammensetning

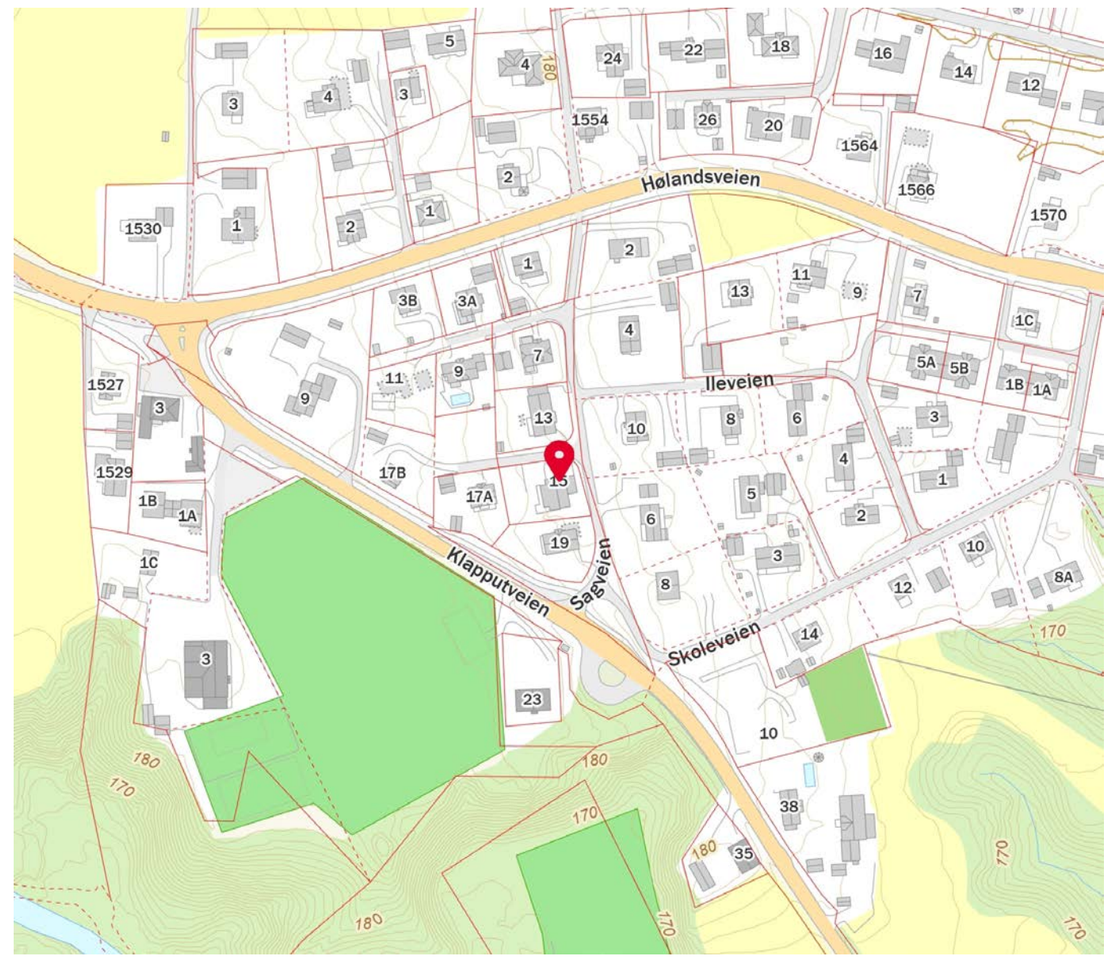


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2024





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. 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 © Finn.no AS 2024

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 helthetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen

Høland & Setskog Sparebank

Aurskog SPAREBANK

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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 renovert 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sagveien 15
1960 LØKEN

Oppdragsnummer: 1107230014

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
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: 28.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon