



aktiv.

Sandumveien 320, 1960 LØKEN

**Velholdt, pen enebolig med
innglasset terrasse, sydvendt
terrasse, garasje og nylig innredet
loft. Solfyllt og landlig.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Romerike og Glåmdal
Tingrett Lillestrøm;
Marit Hellen Hammershaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 175/215 kvm
Tomtstr.: 3485.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1105230165

Din nye bolig?

Velkommen til Sandumveien 320, en pen og velholdt enebolig over to plan i landlige omgivelser. Boligen ligger på et høydedrag med stor tomt på 3,48 mål med gode solforhold og fin utsikt over åkerlandskapet. Sommerdagene kan nytes på en stor, innglasset terrasse på 23 kvm med utgang til en sydvendt, åpen terrasse på 17 kvm. Det er også garasje og utebod på tomten.

Loftsetasjen ble innredet i 2023 og inneholder et toalettrom og tre gode soverom, det ene med garderoberom bak skyvedører. Nede er det et soverom med tilknyttet hobbyrom, samt et klassisk pent kjøkken fra 2016 i åpen løsning til stue med peisovn, og en mindre tv-stue med utgang til hagen. Etasjen har også et stort bad fra 2005 og et separat vaskerom, gang og en bod. Planløsningen er fleksibel og overflatene fremstår tidsmessige og pene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 17 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m² Entré, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken, stue 2, soverom og hobbyrom.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3 og garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Ikke målbare arealer

Areal av innglasset balkong (BRA-B) er ikke medregnet vegg mellom bolig og innglasset balkong. Dette er ikke medregnet det ikke er tett gulv i innglasset balkong. ALH er areal med takhøyde under 190cm- 60cm. Garderobe og toalett i loftetasje er ikke målverdi iht. måleregler og er oppført i areal med ALH.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fasade har avvik iht. tegning. Det er flere vinduer og dører enn inntegnet på godkjente byggetegninger. Det er tegnet inn 3 soverom 1.etg. Det er i dag kun ett soverom og hobbyrom. Ett soverom er fjernet for ekstra stue. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av bod eller garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3485.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger i et landlig og solrikt område på et høydedrag med tomt på 3485,8 kvm. Tomten grenser til åker og jorder, og ligger åpent plassert med utsikt til skog og mark i utkanten av åkerlandskapet. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, noe hekk og treklynger mot veien. Gårdsplassen er gruset mot en romslig garasje og utebod på ca. 11 kvm.

Utenfor sydsiden av boligen er det bygd en solrik terrasse på ca. 17 kvm med adkomst fra en innglasset terrassedel på ca. 23 kvm. Med skyvedørene åpne på varme sommerdager blir uteplassen som en hel enhet, og lukket gir den indre delen en lunere uteplass mot kveld, vår og høst.

Terrassen og den innglassede delen har utebelysning og dekke av terrassebord. Den innerste delen har plassbygd sittebenk i det ene hjørnet og den åpne rammes inn av hvitmalt rekkverk med kryss. Den flotte størrelsen gir god plass til møbler både på åpen del og i innglasset sone.

Boligen er opprinnelig fra 1936, men er påbygd og pusset opp gjennom årene. Det ble gjort betydelige oppgraderinger i 2005 med blant annet ny drenering, kledning, takteking og bytte av noen vinduer og balkongdører. I 2023 ble loftsetasjen innredet med tre soverom, toalettrom og garderobe.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser, ca. 4 km utenfor Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern på Bjørkelangen.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 4,6 km unna, og her finner du flerbrukshall, treningsrom, fritidssklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. Det er svømmehall i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget 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.

Servicetilbud

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

Barnehage, barneskole og diverse butikker er også tilgjengelig i nærheten av Løken sentrum, noe som gjør hverdagen enklere for familier. Nærmeste barneskole er Løken skole fra 1.-7 klasse, Bjørkelangen skole fra 1-10. klasse og Bjørkelangen videregående.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Nærby, som ligger rett utenfor døra. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min Bjørkelangen, 20 min til Aursmoen, 34 min til Fetsund, 39 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 24.04.2025 foretatt av Kåre A. Fossum Orderud: Taktektakkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, antatt fra ca. 2005 ved ombygging/tilbygg av boligen. Lite kaltloft mot møne og kalde knekott. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåren. 1936, 1990-tallet og 2005, iht. tidligere

tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2005. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra 2005 i tilbygg. Ukjent alder i øvrige deler. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og, antatt, støpt mur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur med lettklinkerblokker. Skrånende tomt på sydside og vestside av boligen. Noe flatt terreng og fall mot boligen fra nord. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

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

- Utvendig > Takteking - Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe mosegrodd og værslitt takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mose og slitasje på takteking på grunn av alder. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør utføres rens av takteking. Ved videre mosegroing på tak vil levetid på takteking forringes.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåren. 1936, 1990-tallet og 2005, iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2005. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Det ble funnet spredte råteskader i kledning. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet kledning må skiftes ut. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det anbefales dog ytterligere undersøkelser på løsning for lufting av kledning. Ved skifte av råteskadet kledning bør det etableres luftespalte bak kledning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, antatt fra ca. 2005 ved ombygging/tilbygg av boligen. Lite kaltloft mot møne og kalde knekott. Bemerkes at kaltloft og knekott ikke er innsisert da det er manglende tilgang. Det er også manglende tilgang til kaltloft over soverommene i 1.etg. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke synlig luftespalte i isolerte skrå-himlinger i loftetasje. Ukjent løsning. Det er ikke tilgang til inspeksjon av kaltloft eller kneloft i bygning. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør

forbedres. Det bør etableres tilgang til kaltloft og knekott. Ved manglende lufting av skrå isolerte himlinger kan det oppstå kondens som kan forårsake skader i konstruksjonene.

- Utvendig > Dører - Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malte balkongdører i tre med glassfelt. Balkongdør i stue/kjøkken fra 2005 iht. dato på produkt. Ukjent alder på balkongdør i liten stue. Hovedytterdør fra 2004 iht. dato på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist andre avvik: Ytterdør subber noe i karm/terskel. Balkongdør i liten stue med feil montert dørvrider. Det er manglende beslag opp under terskel på ytterdør. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ytterdør må justeres. Det bør monteres beslag som tetter tilstrekkelig under dør. Dørvrider på balkongdør bør monteres korrekt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre. Deler av terrasse er innglasset med 4-delte skyve-dører med glass. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk er i dag 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Åpninger i rekkverk er for store iht. krav ved oppføring. Det er værslitt rekkverk og begynnende fukt/råteskader i rekkverk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Begynnende råteskader i rekkverk vil bli skiftet ut ved endring av åpninger i rekkverk. Åpninger i rekkverk må lages mindre for å tilfredsstille krav ved oppføring. Det er fare for at barn kan kripe gjennom rekkverk og falle ned med dagens åpninger. Åpninger er for store på trapp også.

- Utvendig > Utvendige trapper - Overbygget trapp ved entre. Fundamenter på ringmur i lettklinkerblokker. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er kun 78cm. Krav til rekkverk på trapp er 90cm. Åpninger i trapp er for store iht. krav ved oppføring. Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Høyde på rekkverk og åpninger i rekkverk må endres for å lukke avviket. Det er i dag fare for fallskader når det er for store åpninger i rekkverk.

- Innvendig > Overflater - Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis, laminat, beleg, parkett. Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og tapet. Himlinger: Himlingsplater, MDF smarttak og malt trepanel. Stedvis noe ufagmessig utførelse på overflater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er skade på laminatgulv i soverom 1.etg. Flere gulv

fremstår med ufagmessig utførelse med glipper mellom gulv og gulvlist. Fliser ved peis har "bom" oppleves løse og noe fliser med "bom"/oppleves løse i entre/gang. Fliser er antatt lagt på treverk/bjelkelag og det kan være årsak til at fliser har "bom". Himlingsplater i stue/kjøkken er løse. Henger ned fra taket. Ukjent årsak. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Gulv i soverom 1.etg. bør påregnes skiftet. Det må utføres tiltak i tak i stue/kjøkken. Det er fare for at takplater kan falle ned. For øvrig vil krav til standard være avgjørende for tiltak og kostnad.

- 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 NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen har elementpipe og vedovn/peisovn i stue/kjøkken 1.etg. Ubrennbar plate foran ovn i stue er for liten. Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at pipe er renoveret med stålrørinnsats. Ukjent årstall. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Plate under vedovn i stue/kjøkken er for liten iht. krav. Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages. Det må etableres større ubrennbar flate under/foran ildsted.

- Innvendig > Innvendige trapper - Boligen har 90° tett malt tretrapp. Spile-"vegg" på vange og håndrekke på vegg, begge sider, i deler av trapp. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. Det er en god del knirk i trapp. Ukjent årsak. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Håndløper må monteres for å lukke avviket.

- Innvendig > Innvendige dører - Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører i 1.etg. En dør med glass. Slette hvite fyllingsdører i loftetasje. Vurdering av avvik: Dør til hobbyrom er vridd/skjev. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dør må justeres for å kunne lukkes riktig.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Drenering hovedsakelig fra 2005 iht. tidligere tilstandsrapport. Det er synlig grunnmurplast på deler av bygning. Vurdering

av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er manglende klemlist/topp list på synlig grunnmurplast rundt boligen. Det er ukjent hvordan drenering er lagt. Det er deler av grunnmur hvor det ikke er synlig grunnmurplast. Ukjent årsak. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. • 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. Det bør foretas inspeksjon/kontroll av drenering. Toppliste på eksisterende grunnmurplast bør monteres. Ved manglende toppliste kan det komme fuktighet bak grunnmurplast og inn i grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for montering av toppliste og ytterligere undersøkelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Skrånende tomt på sydside og vestside av boligen. Noe flatt terreng og fall mot boligen fra nord. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales endring av terrengforhold på nordside av boligen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er, antatt, fra ca. 1993, iht. tidligere salgsoppgave. Det er privat minirensanlegg med overløp til grøft. . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Rommet har innredning servantskap med 2 skuffer med slette fronter, vegghengt toalett og dusjnische bygget med glass-byggerstein og glassdører. Ukjent alder på servantskap. Øvrig utstyr antatt fra ca. 2005. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon - Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak> Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for

oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra 2016 iht. tidligere salgsoppgave. Det bemerkes manglende vannstoppssystem i benk og manglende komfyrvakt på kjøkken, som er krav ut fra alder på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Utvendig > Nedløp og beslag - Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag, helbeslått pipe, stigeledd og plattform til feier. Bemerkes manglende snøfangere på tak. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra 2005 i tilbygg. Ukjent alder i øvrige deler. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt planavvik gjennom stue/kjøkken, liten stue og soverom 1.etg. Det ble målt ca. 24mm planavvik i soverom. Og ca. 13mm planavvik gjennom liten stue. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Rom Under Terreng - Kjellerrom for biovac renseanlegg under trapperom og bad 1.etg. Fuktsøk: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard. Ved dagens bruk oppfyller rommet bruksformålet.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Veggene har fliser. Taket har malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Fuger i vegger fremstår

med ufagmessig utførelse. Ujevne fuger og søl på fliser. Noe kryp-sprekker i takpanel. Konsekvens/tiltak: Vegger fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til

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

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2005. Flere vinduer med ukjent alder. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Flere vinduer er vanskelige å lukke helt igjen. Fleste Vinduer mangler beslag utvendig på vannbrett. Ett vindu i stort soverom i loftetasje med råteskader i karm. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer må justeres. Vinduer må justeres. Vindu med råteskade må skiftes ut. Det bør etableres beslag utvendig på vinduer, for å stoppe vann/fuktighet fra å trenge inn i konstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør går åpent i kjellerrom. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Det er irr på rør. Det ble observert drypp fra en rørskjøt i kjellerrom. Det er vannrør med dårlig innfesting til vegg/tak i kjellerrom. Flere rør med irr. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Rørkoblinger må utbedres.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i entre. Automatsikringer. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Ukjent.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.
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.

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja.

Inntak og sikringsskap

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

Med hensyn til manglende informasjon/kunnskap om el-anlegg og påpekte mangler bør det utføres gjennomgang av anlegget med fagperson, f.eks. DLE.. Det er manglende kapsling i sikringsskap og manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer. Manglende kapsling i sikringsskap. 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.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - Røykvarslere montert, ukjent alder og tilstand. Manglende brannslukningsutstyr i boligen.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm. totalt. Det er flatt gulv i rommet med unntak av lokalt fall i dusjsone. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er terskel

på dusjvegger som gjør at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil kunne renne til sluk. Det er ikke funnet membran som er ført opp på terskel. Krav til 25mm fra sluk til topp membran ved terskel er dermed ikke oppfylt. Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Påviste skader må utbedres. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, og kunne forårsake vannskader på øvrige konstruksjoner.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Klemring i sluk er ikke montert korrekt. Slukmansjett er delvis synlig i deler av sluket. Ved denne slukløsning/klemring skal ikke mansjett føres under klemring. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av membran/tettesjikt ved sluk og ved gjennomføringer i gulv/vegger. Det er i dag fare for fuktgjennomtrengning i konstruksjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell - Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er gitt TG 3 med begrunnelse av sprekk i belegget ved rørgjennomføring, belegget er ikke klemt i sluk, og manglende membran/tettesjikt på vegger bak innredning/utslagsvask. Utslagsvask i benkeplate er løs, ikke festet til plate. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er gitt TG 3 med begrunnelse av sprekk i belegget ved rørgjennomføring. Belegget er ikke klemt i sluk, og manglende membran/tettesjikt på vegger. Servant i benkeplate er løs. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vurdering av avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Da det er manglende membran/tettesjikt på vegger vil det være økt fare for skader. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes renovering av vaskerom.

- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom i loftetasje. Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom har ingen ventiler fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er manglende synliggjøring av lekkasjevann fra toalett. Det er ikke avtrekk og

manglende tilluft-løsning til rommet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig lufting fra rommet. Og det må monteres vannstoppsystem. Ved lekkasje fra toalett vil det kunne renne vann innvendig i vegg, som kan forårsake skader i flere rom i begge etasjer.

Følgende punkter er ikke undersøkt (TG IU)

- Innvendig > Krypkjeller - Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet under del av boligen med stue/kjøkken og under entre, samt bad og vaskerom. Øvrige deler har ikke tilgang til kryprom under bjelkelag. Det ble ikke funnet avvik i tilgjengelig del av krypkjeller, med unntak av manglende fuktsperre på grunn. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det må etableres tilgang til kryperom og gjøres ytterligere undersøkelser. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilgang og ytterligere undersøkelser.

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, hobbyrom og bod.

Loftsetasje: Trapperom, toalettrom, 3 soverom og garderobe.

Annet: Utebod på ca. 11 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i en pent vedlikeholdt enebolig med to familievennlige etasjer. Boligen har et hyggelig bislag ved inngangspartiet og utebelysning på hver side av ytterdøren.

Entreen på innsiden er innbydende med grå fliser på gulvet, malte panelplater på veggene og hvitmalt trapp opp til loftet, som ble innredet i 2023. Entreen er praktisk og pent innredet med mørke garderobeskap som gjør det enkelt å holde orden.

Kjøkkenet

Kjøkkenet fikk ny innredning i 2016, holdt i en klassisk stil og plassert i en romslig U-form i åpen løsning til stuen. Plasseringen gir god arbeidsflyt, bra med skaplass og en sosial arbeidssone. Innredningen har takhøye skap, grå, profilerte fronter, vitrineskap med belysning og benkeplate i grå laminat med dobbel vaskekum.

Over benken er det et vindu og god benkebelysning, samt hvite metrofliser fra benk og helt opp til tak mellom skapene. Kjøkkenet har integrert stekovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin (oppvaskmaskin medfølger) og nisje til kjøleskap. Over kokesonen er det montert en ventilator i børstet stål.

Stue og tv-stue

Hovedstuen ligger i åpen løsning til kjøkkenet og har et møbleringsvennlig areal med plass til både sofa og spisebord. En peisovn sørger for ekstra hygge i den kalde årstiden og det er utgang til en innglasset terrasse på ca. 23 kvm, med videre utgang til en åpen, sydvendt terrasse på 17 kvm. Stuen får også godt med dagslys og utsikt fra et vindu mot øst.

Fra stuen er det adkomst til en separat tv-stue som har utgang til hagen på nordsiden av tomten. Det er både et vindu og en glassdør mellom stuene. Stuen har enstavs laminatgulv i grå utførelse, og hovedstuen har lysmalte panelplater på veggene og tak-ess i himlingen. I tv-stuen er himlingen i hvitmalt panel og veggene belagt med lys tapet og en fondvegg med tapet i bokhylle-mønster.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et pent bad fra 2005, et separat vaskerom og et toalettrom. Badet har blå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser med dekorbord på veggene, downlights i hvitmalt panelhimling og dagslys fra et lite vindu.

Innredningen består av en moderne, heldekkende servant på skuffeseksjon i mørk høyglans, speil med lampetter på sidene og et veggmontert toalett.

Dusjhjørnet har vegger i glassbyggerstein og tofløyede glassdører. Innerst i rommet er det plass til badekar eller ytterligere innredning. Toalettrommet på loftet ble innredet i 2023 og har parkettgulv, malte panelplater på veggene, hvitmalt, skrå panelhimling, samt et veggmontert toalett og en hvit servantinnredning.

Vaskerom

Vaskerommet har adkomst fra badet og er innredet med belegg på gulvet, malte overflater i panel og et vindu i endeveggen. Innredningen består av en vaskekum

nedfelt i benkeplate, veggskap med hvite fronter, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom bod,, garderobe og hobbyrom

Boligen har fire gode soverom, hvorav tre på loftet og ett nede. Soverommet nede er tilknyttet et hobbyrom og har inngang til tv-stuen. Rommet har grått laminatgulv, malte panelplater på veggene og hvitmalt panelhimling. I det tilknyttede hobbyrommet er det samme overflater som i soverommet. Boden har hyller og en langstrakt benk med skap.

Soverommene oppe ble innredet i 2023 og er pene overflater med laminatgulv, hvitmalt panelhimlinger og vegger med malte panelplater og innslag av tapet. Hovedsoverommet har downlights og sorte skyvedører i glass inn til et romslig garderoberom og det er fin plass til garderobeløsning på de to andre.

Entreen nede er innredet med garderobeskap og det er ellers lagringsplass på kaldloft, i knekkott, i bod tilknyttet tv-stuen, samt i utebod og garasje. Gulvene på kjøkken, stue, gang og vindfang, samt boden under trappa ble lagt nye i 2024.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i egen garasje og plass til flere biler på gruset gårdsplass. Garasjen har leddporter i tre med motor, sidedør og innlagt strøm. På gårdsplassen er det god plass til mange biler.

Diverse

Varmtvannsbereder fra 2005 er på ca. 200 liter. Ventilasjonen er naturlig med elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer. Det er montert et biovac renseanlegg under trappen og badet i første etasje.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmekabler på badet og har stedvis panelovner. I tillegg er det vedfyring i peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 650

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om økning av gebyrer for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 3 346

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om økning av gebyrer for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 976 835

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 907 338

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel,

forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må påregnes service/vedlikeholdskostnader i forbindelse med det private avløpsanlegget.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 12 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:

3026/20/12:

29.12.1936 - Dokumentnr: 2333 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:20 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1294742 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:20 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolig datert 08.12.2023 samt ferdigattest på bruksendring av loftsetasje og delvis innbygging av veranda - hagestue datert 15.12.2023. Se vedlegg

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: offentlig tilknytning.

Vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning.

Avløp: Privat minirensesanlegg plassert i kjeller på boligen.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 100 (Omkostninger totalt)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar.

Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

06.05.2025









































1. etasje



Loftsetasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandumveien 320, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 20, bnr. 12

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 11763-25036

Referansenummer: WF1324

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TaktekTakonstruksjonen har sperrekonstruksjon, antatt fra ca. 2005 ved ombygging/tilbygg av boligen. Lite kaltloft mot møne og kalde knekott.

Bemerkes at kaltloft og knekott ikke er inspisert da det er manglende tilgang.

Det er også manglende tilgang til kaltloft over soverommene i 1.etg. kingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe mosegrodd og værslitt taktekkning.

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

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag, helbeslått pipe, stigetrinn og plattform til feier.

Bemerkes manglende snøfangere på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. 1936, 1990-tallet og 2005, iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2005.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2005. Flere vinduer med ukjent alder.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malte balkongdører i tre med glassfelt.

Balkongdør i stue/kjøkken fra 2005 iht. dato på produkt. Ukjent alder på balkongdør i liten stue.

Hovedytterdør fra 2004 iht. dato på produkt.

Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre.

Deler av terrasse er innglasset med 4-delte skyve-dører med glass.

Overbygget trapp ved entre. Fundamenter på ringmur i lettklinkerblokker.

Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat, beleg, parkett.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og tapet.

Himlinger: Himlingsplater, MDF smarttak og malt trepanel.

Stedvis noe ufagmessig utførelse på overflater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra 2005 i tilbygg. Ukjent alder i øvrige deler.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn/peisovn i stue/kjøkken 1.etg. Ubrennbar plate foran ovn i stue er for liten.

Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at pipe er renoveret med stålørninsats. Ukjent årstall.

Kjellerrom for biovac renseanlegg under trapperom og bad 1.etg. Fuktsøk: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er inspeksjonsmulighet under del av boligen med stue/kjøkken og under entre, samt bad og vaskerom.

Øvrige deler har ikke tilgang til kryprom under bjelkelag.

Det ble ikke funnet avvik i tilgjengelig del av krypkjeller, med unntak av manglende fuktsperre på grunn.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller.

Boligen har 90° tett malt tretrapp. Spile-"vegg" på vange og håndreke på vegg. begge sider, i deler av trapp.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører i 1.etg. En dør med glass.

Slette hvite fyllingsdører i loftetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm. totalt. Det er flatt gulv i rommet med unntak av lokalt fall i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning servantskap med 2 skuffer med slette fronter, vegghengt toalett og dusjnische bygget med glass-byggerstein og glassdører. Ukjent alder på servantskap. Øvrig utstyr antatt fra ca. 2005.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

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

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra vaskerom mot dusjsone. Det er

Beskrivelse av eiendommen

derimot for tykk vegg med flere lag panel/treverk som gjør det umulig å foreta fuktmåling i vegg.

Vaskerom 1.etg:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er gitt TG 3 med begrunnelse av sprekk i belegget ved rørgjennomføring, belegget er ikke klemt i sluk, og manglende membran/tettesjikt på vegger bak innredning/utslagsvask.

Utslagsvask i benkeplate er løs, ikke festet til plate.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkken fra 2016 iht. tidligere salgsoppgave.

Det bemerkes manglende vannstoppssystem i benk og manglende komfyrvakt på kjøkken, som er krav ut fra alder på kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftetasje.

Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.

Det er ikke ventilasjon fra rommet og manglende lekkasjesikring fra vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør går åpent i kjellerrom.

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i entre.

Automatsikringer.

Røykvarslere montert, ukjent alder og tilstand. Manglende brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering hovedsakelig fra 2005 iht. tidligere tilstandsrapport.

Det er synlig grunnmurplast på deler av bygning.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og, antatt, støpt mur.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur med lettklinkerblokker.

Skrånende tomt på sydside og vestsiden av boligen. Noe flatt terreng og fall mot boligen fra nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er, antatt, fra ca. 1993, iht. tidligere salgsoppgave. Det er privat minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fasade har avvik iht. tegning. Det er flere vinduer og dører enn inntegnet på godkjente byggetegninger.

Det er tegnet inn 3 soverom 1.etg. Det er i dag kun ett soverom og hobbyrom. Ett soverom er fjernet for ekstra stue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Bod

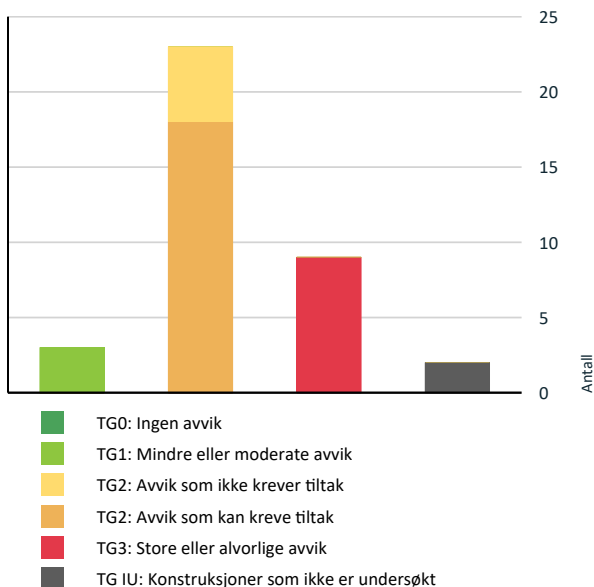
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

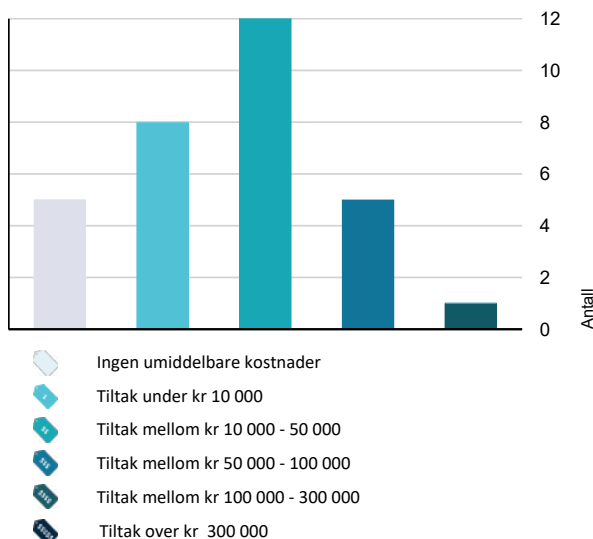
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje og bod 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 skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2023

Ombygging

Innredet loftsetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mose og slitasje på taktekking på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres rens av taktekking. Ved videre mosegroing på tak vil levetid på taktekking forringes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag, helbeslått pipe, stigetrinn og plattform til feier. Bemerk manglende snøfangere på tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåren. 1936, 1990-tallet og 2005, iht. tidligere tilstandsrapport. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Det ble funnet spredte råteskader i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut.

Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Det anbefales dog ytterligere undersøkelser på løsning for lufting av kledning.

Ved skifte av råteskadet kledning bør det etableres luftespalte bak kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spredte råteskader i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, antatt fra ca. 2005 ved ombygging/tilbygg av boligen. Lite kaltloft mot møne og kalde knekott. Bemerk at kaltloft og knekott ikke er inspisert da det er manglende tilgang.

Det er også manglende tilgang til kaltloft over soverommene i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig luftespalte i isolerte skrå-himlinger i loftetasje. Ukjent løsning.

Det er ikke tilgang til inspeksjon av kaltloft eller knekott i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilgang til kaltloft og knekott.

Ved manglende lufting av skrå isolerte himlinger kan det oppstå kondens som kan forårsake skader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ingen lufteskalte ved raft.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 2005. Flere vinduer med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Flere vinduer er vanskelig å lukke helt igjen.

Fleste Vinduer mangler beslag utvendig på vannbrett.

Ett vindu i stort soverom i loftetasje med råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Vinduer må justeres. Vindu med råteskade må skiftes ut.

Det bør etableres beslag utvendig på vinduer, for å stoppe vann/fuktighet fra å trenge inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt/råteskade i vindu loftetasje

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Malte balkongdører i tre med glassfelt. Balkongdør i stue/kjøkken fra 2005 iht. dato på produkt. Ukjent alder på balkongdør i liten stue.

Hovedytterdør fra 2004 iht. dato på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør subber noe i karm/terskel. Balkongdør i liten stue med feil montert dørvrider.

Det er manglende beslag opp under terskel på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterdør må justeres. Det bør monteres beslag som tetter tilstrekkelig under dør.

Dørvrider på balkongdør bør monteres korrekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dårlig tetting under ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, splategulv og rekkverk i tre.

Deler av terrasse er innglasset med 4-delte skyve-dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er i dag 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Åpninger i rekkverk er for store iht. krav ved oppføring.

Det er værslitt rekkverk og begynnende fukt/råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Begynnende råteskader i rekkverk vil bli skiftet ut ved endring av åpninger i rekkverk.

Åpninger i rekkverk må lages mindre for å tilfredsstille krav ved oppføring. Det er fare for at barn kan krype gjennom rekkverk og falle ned med dagens åpninger.

Åpninger er for store på trapp også.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Store åpninger i rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved entre. Fundamenter på ringmur i lettklinkerblokker.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er kun 78cm. Krav til rekkverk på trapp er 90cm
Åpninger i trapp er for store iht. krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde på rekkverk og åpninger i rekkverk må endres for å lukke avviket.
Det er i dag fare for fallskader når det er for store åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lavt rekkverk, store åpninger.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat, belegg, parkett.
Vegger: Malt trepanel, MDF smartpanel og tapet.
Himlinger: Himlingsplater, MDF smarttak og malt trepanel.

Stedvis noe ufagmessig utførelse på overflater.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Det er skade på laminatgulv i soverom 1.etg. Flere gulv fremstår med ufagmessig utførelse med glipper mellom gulv og gulvlister. Fliser ved peis har "bom" oppleves løse og noe fliser med "bom"/oppleves løse i entre/gang. Fliser er antatt lagt på treverk/bjelkelag og det kan være årsak til at fliser har "bom"

Himlingsplater i stue/kjøkken er løse. Henger ned fra taket. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Gulv i soverom 1.etg. bør påregnes skiftet. Det må utføres tiltak i tak i stue/kjøkken. Det er fare for at takplater kan falle ned.
For øvrig vil krav til standard være avgjørende for tiltak og kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra 2005 i tilbygg. Ukjent alder i øvrige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik gjennom stue/kjøkken, liten stue og soverom 1.etg.

Det ble målt ca. 24mm planavvik i soverom. Og ca. 13mm planavvik gjennom liten stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn/peisovn i stue/kjøkken 1.etg. Ubrennbar plate foran ildsteden i stue er for liten.
Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at pipe er renoveret med stålrørinnsats. Ukjent årstall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Plate under vedovn i stue/kjøkken er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres større ubrennbar flate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



For liten plate foran ildsted

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom for biovac renseanlegg under trapperom og bad 1.etg. Fuksøk: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fukskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard. Ved dagens bruk oppfyller rommet bruksformålet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er inspeksjonsmulighet under del av boligen med stue/kjøkken og under entre, samt bad og vaskerom.

Øvrige deler har ikke tilgang til kryprom under bjelkelag.

Det ble ikke funnet avvik i tilgjengelig del av krypkjeller, med unntak av manglende fuksperre på grunn.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fukskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må etableres tilgang til kryperom og gjøres ytterligere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilgang og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° tett malt tretrapp. Spile-"vegg" på vange og håndrekke på vegg. begge sider, i deler av trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er en god del knirk i trapp. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører i 1.etg. En dør med glass. Slette hvite fyllingsdører i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til hobbyrom er vridd/skjev.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør må justeres for å kunne lukkes riktig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger i vegger fremstår med ufagmessig utførelse. Ujevne fuger og søl på fliser.

Noe kryp-sprekker i takpanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm. totalt. Det er flatt gulv i rommet med unntak av lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er terskel på dusjvegger som gjør at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil kunne renne til sluk.

Det er ikke funnet membran som er ført opp på terskel. Krav til 25mm fra sluk til topp membran ved terskel er dermed ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved eventuell lekkasje fra andre installasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom, og kunne forårsake vannskader på øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemring i sluk er ikke montert korrekt. Slukmansjett er delvis synlig i deler av sluket. Ved denne slukløsning/klemring skal ikke mansjett føres under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av membran/tettesjikt ved sluk og ved gjennomføringer i gulv/vegger. Det er i dag fare for fuktgjennomtrengning i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig hull ved rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning servantskap med 2 skuffer med slette fronter, vegghengt toalett og dusjnisje bygget med glass-byggerstein og glassdører. Ukjent alder på servantskap. Øvrig utstyr antatt fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra vaskerom mot dusjsone. Det er derimot for tykk vegg med flere lag panel/treverk som gjør det umulig å foreta fuktmåling i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerom er gitt TG 3 med begrunnelse av sprekk i belegget ved rørgjennomføring, belegg er ikke klemt i sluk, og manglende membran/tettesjikt på vegger bak innredning/utslagsvask. Utslagsvask i benkeplate er løs, ikke festet til plate.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er gitt TG 3 med begrunnelse av sprekk i belegg ved rørgjennomføring, belegg ikke klemt i sluk, og manglende membran/tettesjikt på vegger. Servant i benkeplate er løs.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i belegg.



Ikke klemt belegg i sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Da det er manglende membran/tettesjikt på vegger vil det være økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes renovering av vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende tettesjikt på vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkken fra 2016 iht. tidligere salgsoppgave.

Det bemerkes manglende vannstoppsystem i benk og manglende komfyrvakt på kjøkken, som er krav ut fra alder på kjøkken.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftetasje.
Vegghengt toalett og lite servantskap med hel servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

Det er manglende synliggjøring av lekkasjevann fra toalett.
Det er ikke avtrekk og manglende tilluft-løsning til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig lufting fra rommet.
Og det må monteres vannstoppssystem. Ved lekkasje fra toalett vil det kunne renne vann innvendig i vegg, som kan forårsake skader i flere rom i begge etasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende drenering. Ikke ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør går åpent i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

Det ble observert drypp fra en rørskjøt i kjellerrom. Det er vannrør med dårlig innfesting til vegg/tak i kjellerrom. Flere rør med irr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Rørkoblinger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypp fra rørskjøt

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Årstill: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i entre. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med hensyn til manglende informasjon/kunnskap om el-anlegg og påpekte mangler bør det utføres gjennomgang av anlegget med fagperson, f.eks. DLE.
Det er manglende kapsling i sikringsskap og manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende kapsling i sikringsskap

! TO 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere montert, ukjent alder og tilstand. Manglende brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må anskaffes brannslukningsutstyr.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering hovedsakelig fra 2005 iht. tidligere tilstandsrapport. Det er synlig grunnmurplast på deler av bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er manglende klemlist/topp list på synlig grunnmurplast rundt boligen.

Det er ukjent hvordan drenering er lagt. Det er deler av grunnmur hvor det ikke er synlig grunnmurplast. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- 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.

Det bør foretas inspeksjon/kontroll av drenering.

Toppliste på eksisterende grunnmurplast bør monteres. Ved manglende toppliste kan det komme fuktighet bak grunnmurplast og inn i grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for montering av toppliste og ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og, antatt, støpt mur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur med lettklinkerblokker.

TO 2 Terrengforhold

Skrånende tomt på sydside og vestsiden av boligen. Noe flatt terreng og fall mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales endring av terrengforhold på nordside av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er, antatt, fra ca. 1993, iht. tidligere salgsoppgave. Det er privat minirensanlegg med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1936

Kommentar

Antatt byggeår. Iht. tidligere boligsalgsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående bod:

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Spaltegulv av trelast og plater.

Vegger med uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Pult-tak konstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

1 enkel dør i panel.

1 vindu med manglende glass.

Bod med råteskader i kledning, skjevheter i konstruksjon og generelt behov for vedlikehold.

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

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2012

Kommentar

Iht. tidligere boligsalgsrapport. Opprinnelig eldre bygning som ble flyttet til eiendommen i 2012.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.:

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

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater i stål.
1 leddporter i tre med motor.
Sidedør i slett tett utførelse
Vinduer i trerammer med enkelt glass.
Dør, port og vinduer, antatt fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Det er synlige skjevheter i konstruksjon på garasje. Manglende takrenner, svai/skjevhet i tak-konstruksjon og ufagmessig utførelse på takteking.
Ukjent tilstand på motor til port. Sidedør med svelleskader i dørblad, ødelagt terskel og manglende dørhåndtak innvendig.

Det må påregnes omfattende vedlikehold av garasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/175 m²

Enebolig: Entré, Bad, Vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Stue, 4 Soverom, Hobbyrom, Trapperom, Toalettrom, Garderobe

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fremstetjernveien 165 ,1960 LØKEN 114 m ² 1937 2 sov	02-07-2023	3 500 000	3 600 000		3 600 000	31 579
2 Sandumveien 266 ,1960 LØKEN 189 m ² 1970 4 sov	25-04-2017	2 750 000	3 050 000		3 050 000	16 138
3 Nyveien 1090 ,1960 LØKEN 209 m ² 1972 4 sov	21-07-2022	3 450 000	3 250 000		3 250 000	15 550

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. Stipulert	Kr.	10 000
Kostnader avløpsanlegg, stipulert beløp	Kr.	4 000
Forsikring. (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	8 000
Eiendomsskatt.	Kr.	3 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 010 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	117		23	140	17		140
Loft	58			58		26	84
SUM	175		23		17	26	224
SUM BRA	198						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Stue 2, Soverom, Hobbyrom		
Loft	Trapperom, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		

Kommentar

Areal av innglasset balkong (BRA-B) er ikke medregnet vegg mellom bolig og innglasset balkong. Dette er ikke medregnet det ikke er tett gulv i innglasset balkong.

ALH er areal med takhøyde under 190cm- 60cm. Garderobe og toalett i loftetasje er ikke målverdi iht. måleregler og er oppført i areal med ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fassade har avvik iht. tegning. Det er flere vinduer og dører enn inntegnet på godkjente byggetegninger. Det er tegnet inn 3 soverom 1.etg. Det er i dag kun ett soverom og hobbyrom. Ett soverom er fjernet for ekstra stue. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	4
Bod	0	11
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	20	12		0	3485.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sandumveien 320

Hjemmelshaver

Hammershaug Marit Hellen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3 km. øst for Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

På Løken er det barnehage og barneskole.
Ca. 1km fra skolen/sentrum av Løken er det idrettsanlegg med fotballbaner, idrettshall og treningssenter.

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

Det er ca. 12 km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg plassert i kjeller på boligen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 3485m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet/gruset gårdsplass eller i garasje.

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 390 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.04.2025	Tilstandsrapport, datert: 26.09.2023	Gjennomgått	27	Nei
3D planskisser	01.05.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	29.04.2025	Plan, snitt og fasadetegninger. Fra 2005	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest.	29.04.2025	Ferdigattest for tilbygg/ombygging. Datert: 08.12.2005. Ferdigattest for bruksendring og innglasset balkong. Datert. 15.12.2023	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	Korrigert punkt flis i gang
2	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

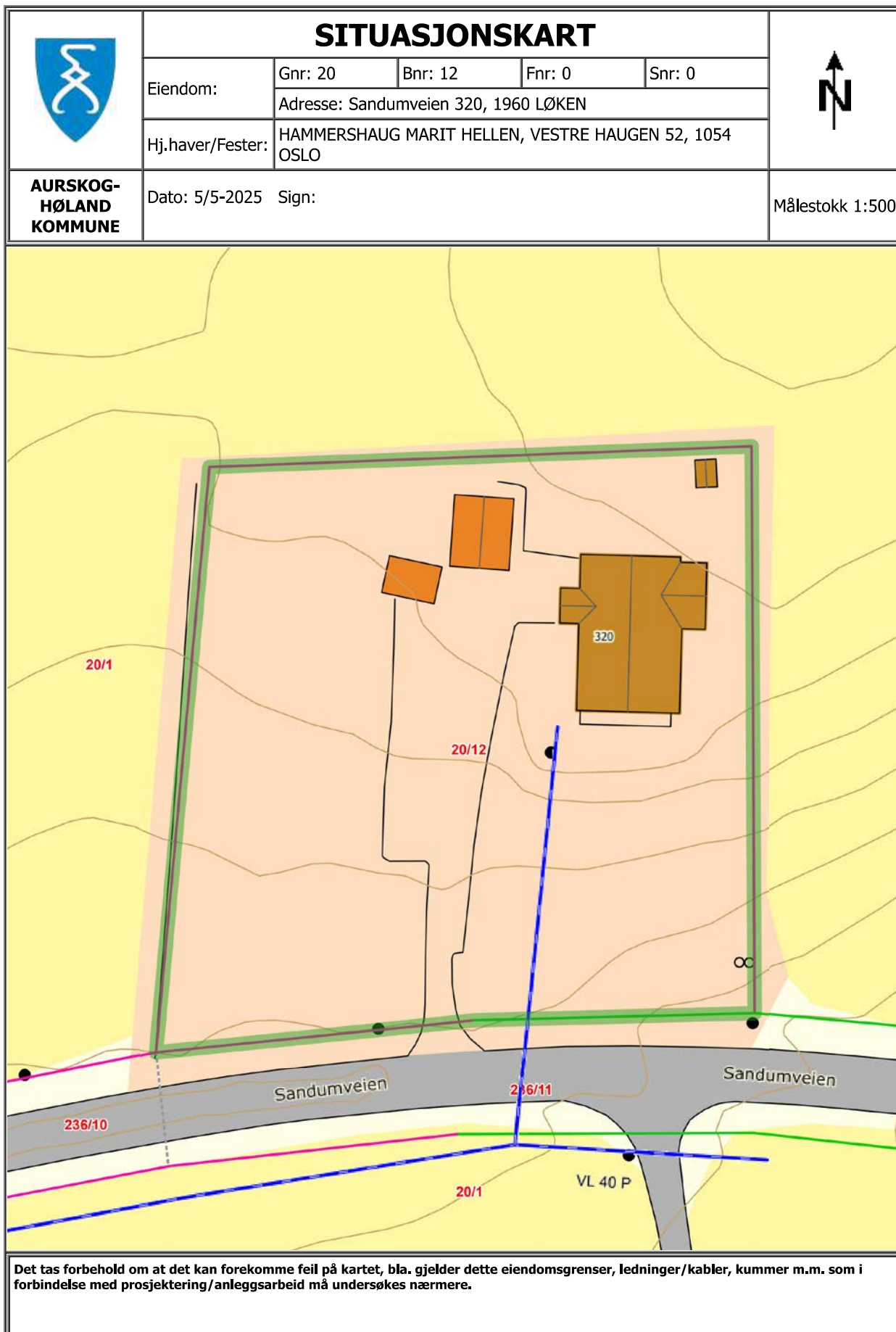
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF1324>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





30.04.2025

Matrikkel: 3226/20/12/0/0

Adresse: Sandumveien 320, 1960 LØKEN

Dato siste feiing
02.03.2022 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme

Dato siste tilsyn:
10.08.2016 – uten avvik

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slukkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Forvaltning

Byggmester Johan Nadden AS
Mølleveien 21
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
23/04805-2

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 08.12.2023

20/12 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 19.05.2005.

Gjelder: Tilbygg til bolig
Gnr/bnr: 20/12
Byggested: Sandumveien 320, 1960 Løken
Plangrunnlag: Kommuneplanen

Ansvarlig søker: Byggmester Johan Nadden AS
Tiltakshaver: Bjørn Helgerud

Søknad om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 07.12.2023. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Klageskriv

Liste over kopimottakere:
Marit Hellen Hammershaug, Vestre Haugen 52, 1054 OSLO

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--



Forvaltning

Marit Hellen Hammershaug
Vestre Haugen 52
1054 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
23/04896-3

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 15.12.2023

20/12 Ferdigattest for bruksendring av loftsetasje og delvis innbygging av veranda - hagestue

Tillatelse til tiltak er gitt 15.12.2023.
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 15.12.2023.

Gjelder: Bruksendring av loftsetasje og delvis innbygging av veranda - hagestue
Gnr/bnr: 20/12
Byggested: Sandumveien 320, 1960 LØKEN
Plangrunnlag: Arealdelen av kommuneplan for Aurskog-Høland, vedtatt av kommunestyret 25.3.2019

Tiltakshaver: Marit Hellen Hammershaug

Søknad om ferdigattest er mottatt den 15.12.2023. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Hans Olav Balterud
fungerende enhetsleder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak



Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Utskriftsdato: 28.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandumveien 320, 1960 LØKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 346,00 kr
Feiing	724,92 kr
Renovasjon	4 834,92 kr
Slam	350,04 kr
Vann	4 722,60 kr
Sum	13 978,48 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ORDINÆR RENOV.GEBYR	1 stk	5 028,75 kr	1/1	0 %	5 028,75 kr	1 676,25 kr
Feier/Tilsynsgebyr	1 Pipe	586,00 kr	1/1	0 %	586,00 kr	195,32 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	1 stk	1 337,50 kr	1/1	0 %	1 337,50 kr	445,85 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 71 - 150 M2	1 stk	3 385,00 kr	1/1	0 %	3 385,00 kr	1 128,35 kr
KONTROLLGEBYR SPREDT AVLØP	1 stk	253,00 kr	1/1	0 %	253,00 kr	84,32 kr
				Sum	10 590,25 kr	3 530,09 kr

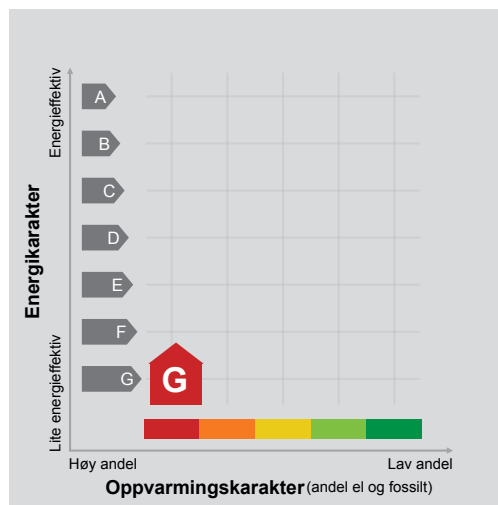
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Sandumveien 320
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6779891
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115612
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Sandumveien 320

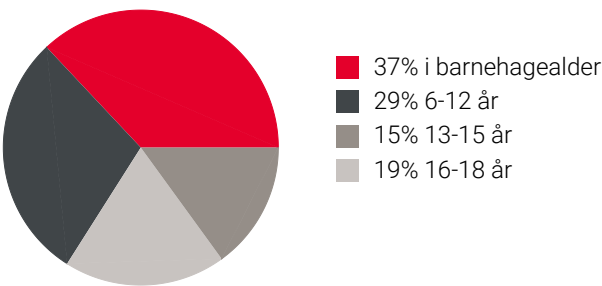
Offentlig transport

🚶 Løken	4 min 🚶
Linje 479, 480, 485	3.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
254 elever, 15 klasser	3.5 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
633 elever, 36 klasser	11.6 km
Bjørkelangen videregående skole	12 min 🚶
674 elever, 32 klasser	12.6 km
Kjelle videregående skole	15 min 🚶
180 elever, 17 klasser	14.4 km

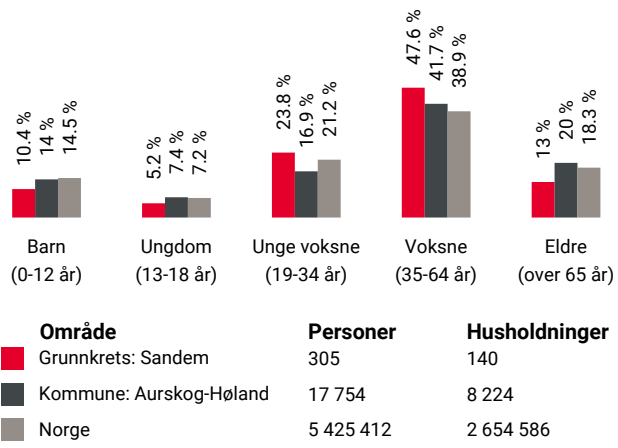
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
98 barn	3.2 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
44 barn	7.5 km
Plommehagen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
34 barn	8.7 km

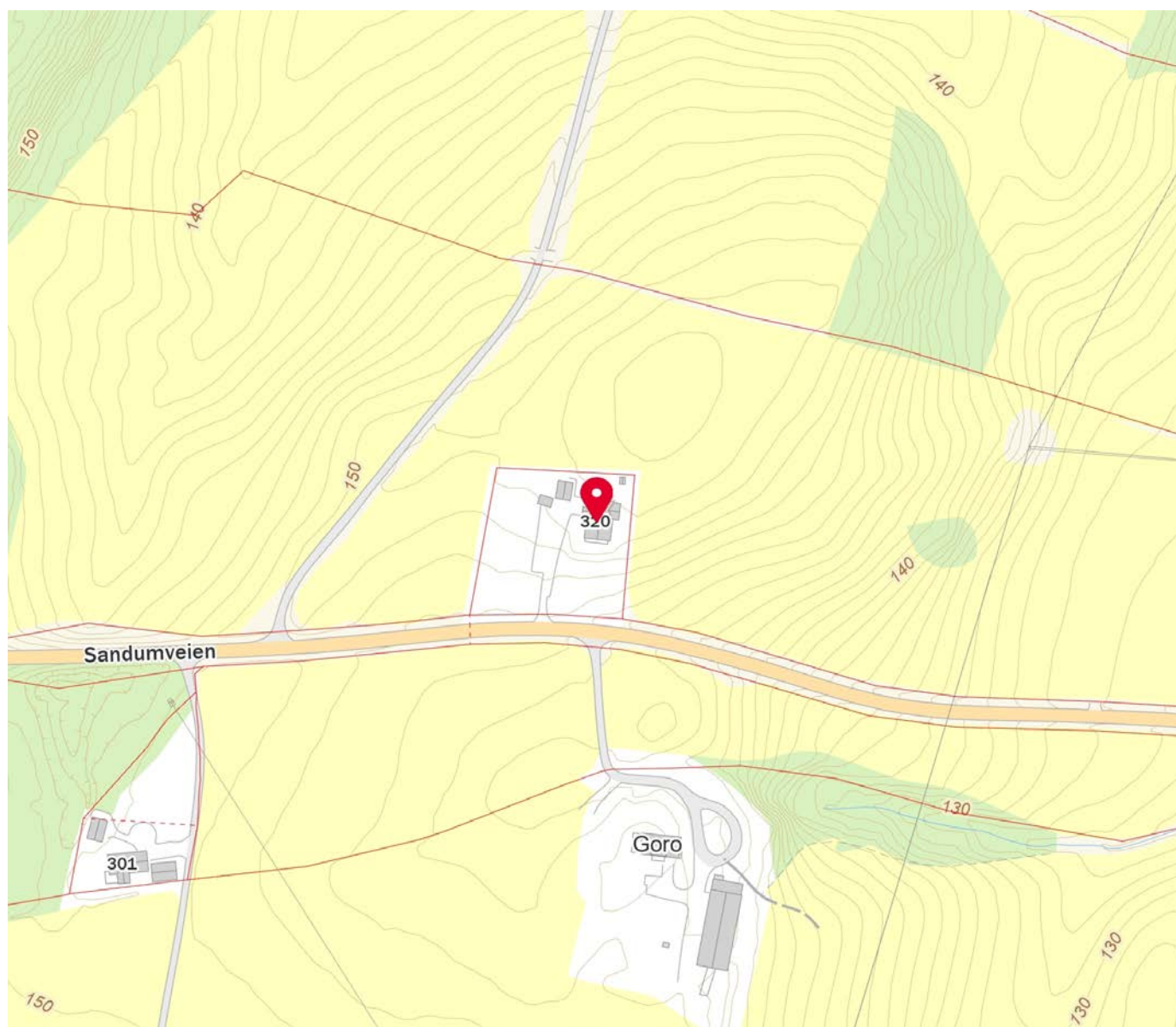
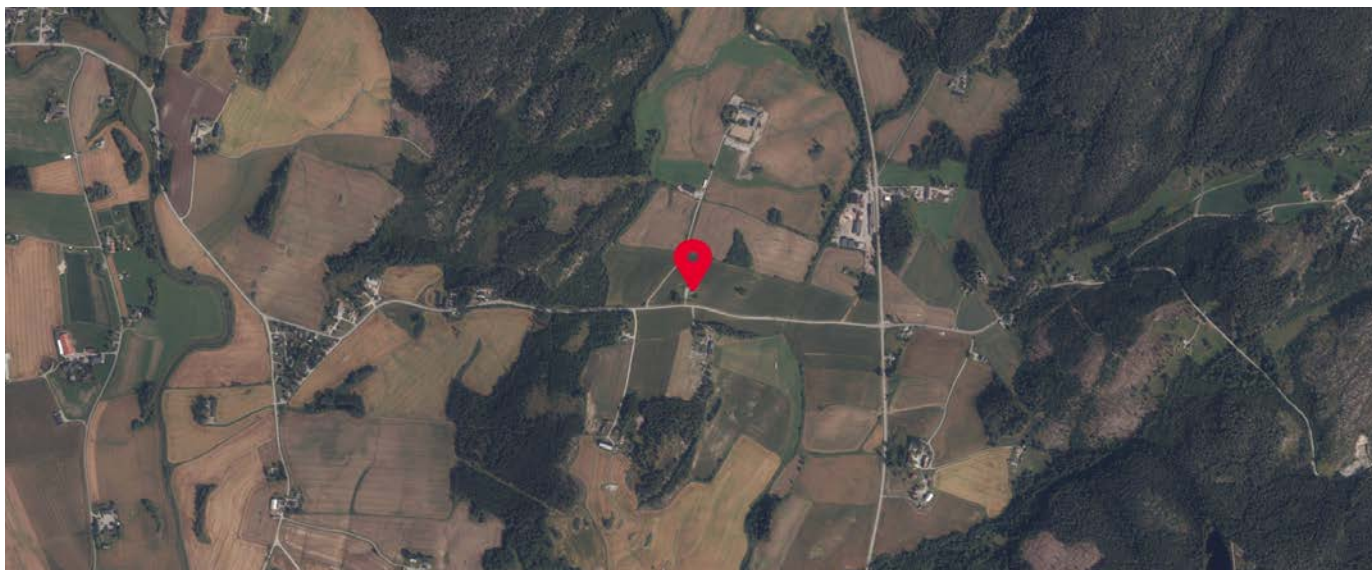
Dagligvare

Rema 1000 Løken	5 min 🚶
Post i butikk	3.4 km
Kiwi Løken	5 min 🚶
PostNord	3.5 km

Sport

🏃 Løken skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.4 km
🏃 Høland idrettsanlegg	5 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	3.9 km
🚶 Avancia Xpress Bjørkelangen	13 min 🚶
🚶 Trento Bjørkelangen Express	13 min 🚶

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 Aurskog 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 Aurskog 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandumveien 320
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre