

A photograph of a two-story red wooden house with a brown tiled roof. The house features a large white balcony with decorative balusters. The ground floor is partially elevated on white pillars. The house is surrounded by green trees and a grassy yard with a stone fire pit. The sky is clear blue.

aktiv.

Skoleveien 8D, 1960 LØKEN

Koselig, rødmalt enebolig med to terrasser. Landlig utsikt og innerst i blindvei. Stor, solrik tomt. Peis. Varmepumpe. Elbillader.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 87 500,-
Total ink omk.: Kr 3 477 100,-
Selger: Lisa Marie Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 168/168 kvm
Tomtstr.: 1784.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1107250061

Ditt nye hjem!

Skoleveien 8D er en koselig, rødmalt enebolig med alle beboelsesrom på en flate, samt innredet underetasje. Beliggende innerst i blindvei, med grenser mot grøntområder og landbruksarealer, bor du usjenert og rolig. Boligen har terrasser på to sider og den store, solrike tomten har plass til lekeapparater for de minste, eller grønnsakshage for hobbygartneren. Det er kort avstand til barnehager, skole, forretninger og fritidsaktiviteter.

Boligen har et hyggelig kjøkken med integrerte hvitevarer. Den romslige stuen har plass til spisestue og sofagruppe. Her er det også peis for vedfyring. Det er bad i begge etasjer samt separat vaskerom. De to soverommene er lyse og innbydende. Lagringsbod i underetasjen. Utvendig adkomst til begge etasjer. Parkering på egen tomt og elbillader.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Situasjonskart	75
Midlertidig brukstillatelse	77
Energiattest	78
Nabolagsprofil	79
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² Entré, gang/trapperom, bad/wc, vaskerom, soverom, to innredede rom, bod.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, bad/wc, gang/trapperom, soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i U. etasje varierer mellom ca. 2,17 - 2,25 meter. TBA areal er terrasse med ca. 22m² og veranda med ca. 32m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1784.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gårdsplassen og adkomsten er gruset og har freseasfalt. Rundt tomten er det grøntområder som gjør den relativt usjenert. Den rødmalte og koselige boligen har to terrasser som begge har god plass til hagemøbler. Terrassene er solrike og har fint utsyn. I hagen er det god plass til lekeapparater for de minste, eller en liten grønnsakshage for hobbygartneren. I hagen står det også et lite lekehus. Lekehuset og postkasse/søppelhuset står over grensen til naboeiendommen som er ubebygget. Boligen ligger innerst i en blindvei og grenser mot grøntområder og landbruksarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Momoen i Aurskog-Høland kommune, omkranset av vakkert kulturlandskap og skog. Momoen har et levende lokalmiljø med bl.a. samfunnshus og kafe som begge tilbyr diverse konserter og aktiviteter gjennom året. Ved samfunnshuset er det tennisbane og fotballgolf.

Løken har det meste av det man trenger lett tilgjengelig i hverdagen; matbutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og busstilbud. Det er store skogsområder i nærheten, samt en flere vann.

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det er barnehage på Momoen og Løken. Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivtilbud via buss. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 35 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig over 2 plan. Eneboligen ble oppført i 1985.

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

Byggemåte:

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass. 2 entredører i malt trekonstruksjon. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Terrasse fundamentert på mur. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har en del slitasje/falming som er normalt i forhold til alder. Det er slitasje, tørkesprekker og råteskader i vindskier/toppbord.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebork. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Undertaket er misfarget. Undertaket er stedvis misfarget og dette kan skyldes for dårlig lufting, dampbelastning fra underliggende etasje pga. dårlig utført dampsperre. mm. I tillegg er luftingen av avløpsanlegget avsluttet på loftet og dette vil medføre kondensdannelse og misfarging i undertaket. Det er fuktmerker i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen. Det ble gjort fuktmålinger i undertaket stedvis på tilgjengelige overflater og det ble ikke påvist fuktighet eller forhøyede fuktverdier.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass. Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er avvik: Vinduene har generelt noe slitasje og stedvis malingsflass. Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke. Det er sprekk i 1 vindusglass i stue. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Utvendig > Dører

2 entredører i malt trekonstruksjon. Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1997. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik: Alle 3 dørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Entredørene har en del slitasje. Entredør i 1. etasje subber i terskel

Utvendig > Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Utvendig > Betongdekke utvendig i U. etasje

Betongdekke utvendig på mark i U. etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Betongdekket har slitasje, sprekker og avskaling.

Utvendig > Utvendig skur/takoverbygg

Utvendig skur/takoverbygg i enkel trekonstruksjon tekket med takplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Konstruksjonen har enkel standard, slitasje og vesentlige skjevheter.

Innvendig > Overflater

Gulv: Laminat, fliser og betong. Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet, murpuss og fliser. Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik: Det er stedvis ufagmessige innredningsarbeider. Det er gliper i gulv/overganger, listverk mm. Det er stedvis svelling i laminatskjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og soverom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet murt peis med innsats i stue 1. etasje. Tilkoblet vedovn i innredet rom/stue i U. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er avvik: Sotluken er uhensiktsmessig plassert bak vedovnen. Ikke mulig å åpne luke fullstendig.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i hjørne på innredet

rom i U. etasje mot nordvest. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er montert dampsperre/plast mellom grunnmur og utforet trevegg og dette er ikke anbefalt løsning. Eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir da sperret inne og kan føre til fuktskader

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Trappen har enkel og hjemmesnekret standard.

Innvendig > Innvendige dører

3-speils finerte dører og 3-speils heltredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Flere dører subber i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Vannrør fra vaskerom til kjøkken er vannrør av plast (rør i rør) fra nyere tid. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken og vannrørene er ikke festet - ufagmessig utførelse. Avviket på alder gjelder vannrør av kobber fra byggeåret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på loftet med durgovernill.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trapperom i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2013. Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur, fra byggeåret. Deler av dreneringen er trolig fra nyere tid, dog er ikke årstallet kjent. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren er utvendig isolert i senere tid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er glippe mellom isolasjon på grunnmur og treborkledningen - det mangler beslag/tetting og her vil det være fare for fuktinnsig mellom grunnmur og isolasjon ved regnvær som igjen kan føre til skader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2012 og innredningen er malt i 2022 iht. eier. 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. Det drypper av kjøkkenkranen.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Malte fliser. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Vinduet er nærme dusjkaret. Det er bom (hulrom) i veggfliser rundt dør og det mangler omramming/listverk/avslutning rundt døren.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er stedvis dårlig fall til sluket i dusjkaret.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Dusjkar med fliser. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler fliser på toppen av dusjkaret og det er riss i overflatene her.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall, fra byggeåret. Pipebeslag er fra 2017 iht.

fremvist faktura fra Aurskog Ventilasjon og Blikk AS. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje med skyvedører.

Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Gulv:

Fliser. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Elektrisk vifte i

yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom. Deler av baderommet er pusset/ombygd i senere tid.

Baderommet fremstår som ufagmessig oppusset og vil dermed ha stort skadepotensiale. Det er ikke synlig membran/slukmansjetter i sluk og tettingen mellom gulv og sluk er dermed ukjent. Det er bom (hulrom) under fliser. Det er riss i flisfuger. Det er løse fliser på vegg ved servantskapet. Gulvet har dårlig fall til sluk og deler av gulvet mangler fall. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av baderommet og kan dermed skade boligen. Sluk i dusjnisje har avrenning til vannlås plassert i vegg med inspeksjonsluke - dette er ufagmessig løsning med stort skadepotensiale.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk fra byggeåret og det er ukjent tettesjikt/membran. Det er type

"badekarsluk" i dusjkaret med avrenning til avløpsrør. Det er ikke synlig slukmansjett/

membran i slukene. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik: Sluket i dusjkaret mangler vannlås og har ingen

mulighet for renhold - dette kan føre til tette avløpsrør. På sluk i hovedgulvet mangler skruer til klemringen og tetting mellom sluk og eventuell membran er da ikke tilfredsstillende.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstank. Gulv: Betonggulv. Vegger: Murpuss og malte plater. Oppvarming:

Ingen fast varmekilde. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av

avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav. Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik med dagens bruk av U. etasje i forhold til tegningen. Dagens bruk av U. etasje er dermed ikke godkjent. 1 soverom i U. etasje er beskrevet på tegningen og er således godkjent. Dagens bruk av 1. etasje stemmer hovedsaklig med tegningene. Soverom 2 i 1. etasje som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen. Veranda på sydsiden er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester siste 5 år:

Installert EL-bil lader i 2022 av ST Elektro AS og dokumentasjon med Samsvarserklæring er fremvist.

Avvik rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Det er påvist avvik i forhold dagslysflate, takhøyde og rømningsvei. Rom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til beboelse eller til dagens bruk. Det er kun 1 soverom i U. etasje som tilfredsstiller krav til lysforhold og rømningsvei, men i dette rommet er takhøyde kun 2,17 meter som er mindre enn krav og mindre enn takhøyde beskrevet på tegningen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 07.05.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget i Skoleveien 8D, 1960 Løken. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet tilsyn 02.10.2025: ikke avholdt da ingen var hjemme. Siste feiing: 15.10.2020. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da meglere eller

bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Liten sprekk i fug ved siden av vask.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Forekommet mus, men tettet i kledning av Rentokil. Forekommet enkelte maur i vårsesong.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Montering av elbillader og elsjekk med følgende utbedringer. Arbeid utført av ST elektro.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygging av ny terrasse på baksiden av huset. Egeninnsats.

Innhold

Kort fortalt

- Fine solforhold, idyllisk utsikt
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Elbillader montert på husvegg
- Stor tomt omkranset av grøntarealer
- Terrasse på to sider av bolig
- Innerst i blindvei
- Utvendig adkomst til begge etasjer
- Alle beboelsesrom på ett plan
- Innredet underetasje
- Entré tilknyttet romslig gang
- Kjøkkenet ligger i eget rom
- Plass til spisebord i stue
- Kjøkkeinnredning med integrerte hvitevarer
- Peis i stuen
- Varmepumpe i trapperom
- Vedovn i underetasje
- Fibernet

- Bad i 1. etasje med opplegg for vaskemaskin
- Bad i underetasje
- Vaskerom i underetasje
- To soverom, ett i hver etasje
- Lagringsplass i kjellerbod

Planløsning

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

Kjelleretasje: Entré, gang/trapperom, bad/wc, vaskerom, soverom, to innredede rom, bod.

Entré

Eneboligen har to utvendige adkomster. Ved hovedinngangen er det en hyggelig terrasse med plass til sittegruppe og utebelysning. Vel inne finner du en trivelig, liten entré med lyst gulv, gråmalte vegger og inngangsdør med frosted glassfelt. Entreen har en åpen garderobeløsning, og det er åpen trapp ned til et trapperom i underetasjen. Det er også utvendig adkomst til dette rommet. Trapperommet har hvitmalte vegger, gulvbelegg i bruntoner og garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne og godt utstyrt innredning med 1-speils fronter og vitrineskap. Videre er det integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt, rund oppvaskkum. Kjøkkenet har ellers gulvbelegg og en kombinasjon av tapet og malte flater på vegg. Fra arbeidssonen er det nydelig utsyn mot grøntområder gjennom vinduet som har koselige, hvite sprusser.

Stue

Stuen oppleves som et luftig rom med god atmosfære. Det er lysinnfall til rommet gjennom flere vinduer og fra tre sider. Det er også utgang til den ene terrassen. I stuen er det plass til spisestue, sofagruppe og lesekrok. Rommet varmes opp av en flott og steinsatt vedfyrt peis med innsats. For øvrig har stuen lyst laminatgulv og lysgrå farge på vegger.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et bad i hver etasje samt separat vaskerom i underetasjen. Badet i hovedetasjen har hvite fliser på veggen og gråsjatterte fliser på gulv. Vinduet er frosted og skjermer for innsyn. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett, dusjnise med skyvedører, baderomsinnredning med servantskap og speilskap samt opplegg for vaskemaskin. Badet i underetasjen har gulvmontert toalett, dusjkar med fliser samt servantskap med speil over. Det er malte fliser på vegg og gulv. Rommet har varme i gulvet. Vaskerommet har enkel standard med betong gulv og vegger, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask.

Soverom og garderobe

Eneboligen har to fine soverom, ett i hver etasje. Soverommet i hovedetasjen har mellombrunt gulvbelegg og en kombinasjon av tapet og malte flater i gråtoner på veggene. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet i underetasjen har lyst gulvbelegg og hvitmalt brystningspanel over gråmalte veggflater. Rommet har plass til seng og garderobeløsninger. På byggetegninger fremkommer det at en del av dagens stue opprinnelig er tegnet inn som et soverom.

Innredet underetasje

Underetasjen har kun et rom som er godkjent til varig opphold, og det er soverommet. Rommet har dog for lav takhøyde jf. dagens krav til oppholdsrom, og lavere enn det som er beskrevet på byggetegninger. De to øvrige rommene er innredet og tatt i bruk som soverom og stue. Rommet benyttet til stue er avsatt til boder og gang på byggetegninger. Rommet benyttet til soverom er benevnt som disponibelt på byggetegninger. Rommet benyttet til stue har vedovn, laminatgulv og en kombinasjon av gråmalt brystningspanel over hvitmalt vegger. Rommet har ingen vinduer. Rommet benyttet til soverom er innredet med grått laminatgulv og gråmalt brystning over malt tapet. Dette rommet har to smale vinduer øverst på langveggen. De innredede rommene avviker fra dagens krav til lysforhold, takhøyde og rømningsveier.

Innbo og løsøre

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i vaskerom. Naturlig ventilasjon med veggventiler. Avtrekk via ventilator på kjøkken. Avtrekk fra elektriske vifter på begge badetrom.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fibernett i boligen. Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det er gode parkeringsforhold på egen tomt. Det er montert elbillader på husvegg.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

9790314

Radonmåling

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes av en peis med innsats i stue, vedovn i ett rom i underetasjen, varmepumpe i trappegang, gulvvarme på bad i underetasjen samt elektriske panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp for kommunale avgifter er iht. prognose fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 838 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 951 934 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 807 734 pr 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er basert på tall fra Skatteetatens kalkulator på www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innbo- og byggforsikring, innvendig/utvendig vedlikehold mm. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei.

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 50, bruksnummer 217 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/50/217:

17.10.1984 - Dokumentnr: 8062 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3226

Gnr:50 Bnr:217. Gjelder denne registerenheten med flere. I følge det tinglyste dokumentet er "Tomten sikret veirett over eiendommen, Moe, gnr. 50. bnr 1."

28.12.2020 - Dokumentnr: 3537162 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver:

Aurskog-Høland Kommune. Org.nr: 948 164 256. Bestemmelse om

avløpsspumpestasjon. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.

Følgende er hentet fra det tinglyste dokumentet: Aurskog-Høland kommune har rett til å etablere og ha liggende avløpsspumpestasjon samt vann- og avløpsledninger på 50/

217 etter trase inntegnet på kart datert 23.10.18. Aurskog-Høland kommune har rett til å trafikkere ledningstraseen for inspeksjon og vedlikehold. Aurskog-Høland kommune skal utføre alle arbeider i forbindelse med ledningene slik at det blir minst mulig skade og ulempe for grunneier.

06.04.1984 - Dokumentnr: 2588 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:1.

22.03.1995 - Dokumentnr: 1574 - Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1931347 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:217.

01.01.2024 - Dokumentnr: 112132 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:50 Bnr:217.

17.10.1984 - Dokumentnr: 8062 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:1. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:217. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:260. Gjelder denne registerenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.11.1985 for nybygg bolig.

Dokumentet har følgende anmerkninger:

Mangler 1. etg.: Røykvarsler, noe listing + tapetsering i vindfang, tett løsning for belegg på bad ved dør, noe panel i stue, del av brannmur uferdig, pussing pipe. Mangler kjeller: Himling og behandling av vegger i kjellernedgang, himling og 1 vegg uferdig i soverom, belegg og listing rundt vindu på bad uferdig, forøvrig gjenstår endel pussearbeider.

Mangler ute: Behandling panel, noe listing/dekkbord, sprosser i rekkverk ved inngang, terrasse, ventilhetter, kjellernedgang uferdig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking m.m. Det foreligger et tinglyst dokument fra 1984 som omhandler vegrett. Det er ikke vedlagt kart i dokumentet eller omtalt eventuelle forpliktelser som følger vegretten som er beskrevet. Se punktet Tinglyste heftelser og rettigheter i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> »

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 494 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egenkonto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler få 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon tilsvarende 1,5 % av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjør- og tilretteleggingsgebyr kr 23.500,-, visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede samt markedspakke kr 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.045,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag begrenset oppad til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

23.05.2025



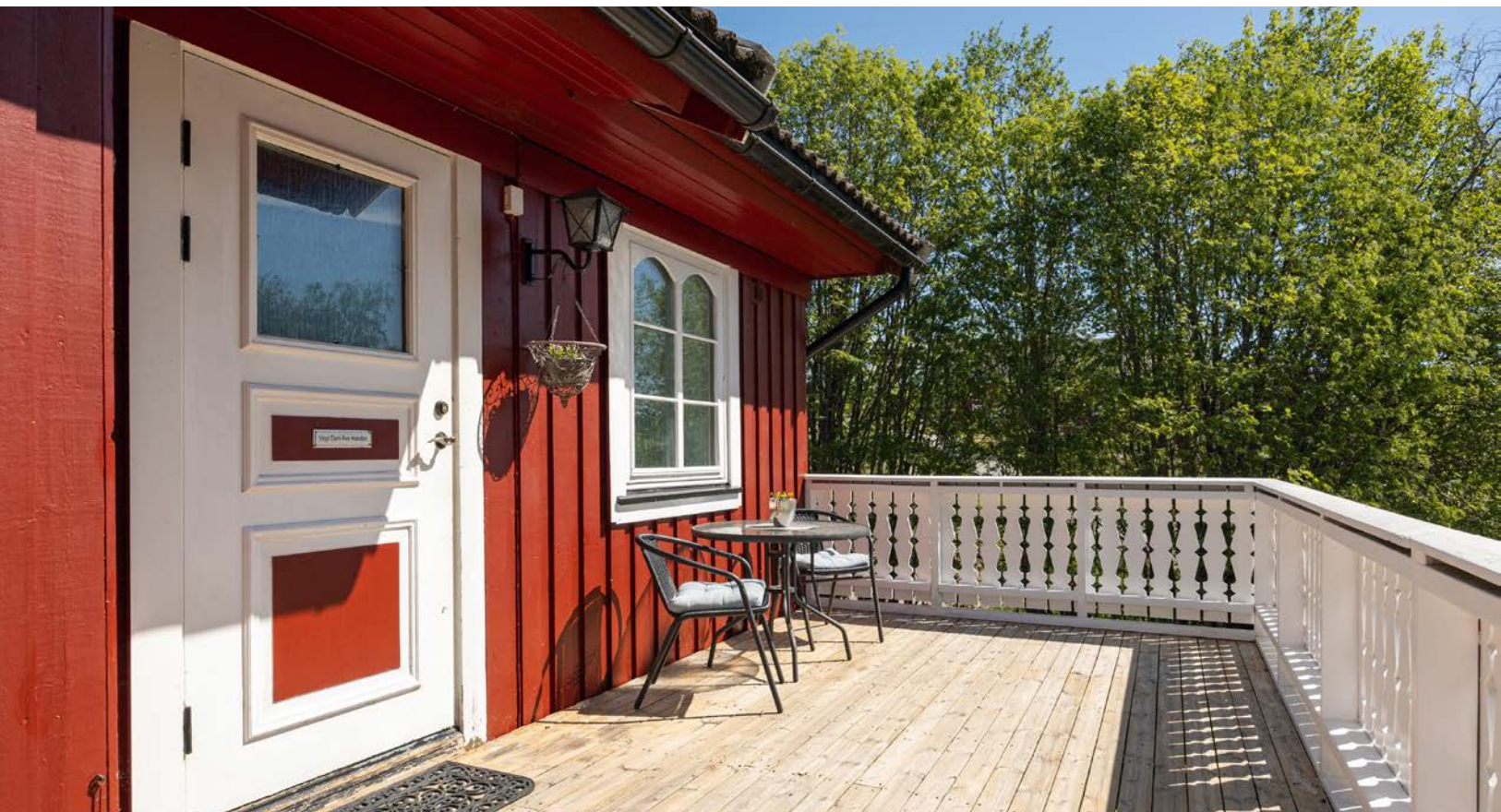
Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Skoleveien 8D!



Eiendommen ligger på Moe, innerst i en blindvei og med grense mot landbruksarealer.



Her bor du i rolige og usjenerte omgivelser!



Ved boligens hovedinngang er det en hyggelig terrasse med plass til sittegruppe og utebelysning.



VELKOMMEN INN!

Skoleveien 8D

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Skoleveien 8D

U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Entreen har en åpen garderobeløsning, og det er åpen trapp ned til et trapperom i underetasjen.



Vel inne finner du en trivelig, liten entré med lyst gulv, gråmalte vegger og inngangsdør med frostet glassfelt.



Kjøkkenet har en moderne og godt utstyrt innredning med 1-speils fronter og vitrineskap. Alle hvitevarer er integrerte.



Benkeplaten er i laminat og har nedfelt, rund oppvaskkum.



I stuen, utenfor kjøkkenet, er det plass til et hyggelig spisebord foran de sprossede vinduene.



Stuen lyst laminatgulv og lysgrå farge på vegger.



Stuen oppleves som et luftig rom med god atmosfære. Det er lysinnfall til rommet gjennom flere vinduer og fra tre sider. Det er også utgang til den ene terrassen.



Rommet varmes opp av en flott og steinsatt vedfyrt peis med innsats.



Stuen rommer både spisestue, sofagruppe og tv/mediastasjon samt lese krok.





Her er det hyggelig å sette seg ned med en bok, eller kanskje håndarbeidet.



Soverommet i underetasjen har lyst gulvbelegg og hvitmalt brystningspanel over gråmalte veggflater. Rommet har plass til seng og garderobeløsninger.



Soverommet i hovedetasjen har mellombrunt gulvbelegg og en kombinasjon av tapet og malte flater i gråtoner på veggene.



Soverommet i hovedetasjen har plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Badet i hovedetasjen har hvite fliser på vegg og gråsjatterte fliser på gulv. Vinduet er frostet og skjermer for innsyn.



Videre er rommet utstyrt med toalett, dusjnisse med skyvedører, baderomsinnredning med servantskap og speilskap samt opplegg for vaskemaskin.



Badet i underetasjen har gulvmontert toalett, dusjkar med fliser samt servantskap med speil over. Det er malte fliser på vegg og gulv.



Vaskerommet i underetasjen har enkel standard med betong gulv og vegger.



Trapperommet i underetasjen har hvitmalt vegger, gulvbelegg i bruntoner og garderobeskap. Det er også utvendig adkomst til rommet.



Dette innredede rommet er tatt i bruk som soverom og har to høysittende vinduer. Rommet er ikke godkjent som oppholdsrom og er benevnt som disponibelt på byggetegninger.



Dette innredede rommet er tatt i bruk som stue. Rommet er uten vinduer og oppvarmes av vedovn. Rommet er godkjent brukt som boder.



Eiendommen har en romslig tomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



I hagen er det god plass til lekeapparater for de minste, eller en liten grønnsakshage for hobbygartneren.



Den rødmalte og koselige boligen har to terrasser som begge har god plass til hagemøbler.



Terrassene er solrike og har fint utsyn.



Rundt tomten er det grøntområder som gjør den relativt usjenert.



I hagen står det også et lite lekehus.



Gårdsplassen og adkomsten er gruset og har freseasfalt. Det er montert eilbillader på husveggen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skoleveien 8 D, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 50, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 10816-25062

Referansenummer: NJ1803

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Eiendommen består av enebolig over 2 plan.

Eneboligen ble oppført i 1985.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass.
2 entredører i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og trestolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Terrasse fundamentert på mur.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser og betong.
Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet, murpuss og fliser.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Trapp: Malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils finerte dører, slette dører og 3-speils heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med innsats i stue 1. etasje og vedovn i innredet rom/stue i U. etasje.
Luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme bad/wc i U. etasje.
Elektriske panelovner forøvrirg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Dusjkar med fliser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør fra vaskerom til kjøkken er vannrør av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge badrom.

Det er installert varmepumpe i trapperom i 1. etasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren er utvendig isolert i senere tid.
Terrenget har fall fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

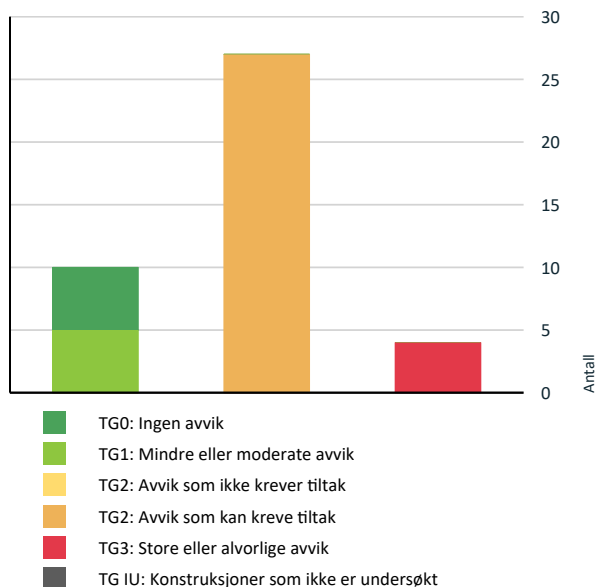
Enebolig

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

Det er avvik med dagens bruk av U. etasje i forhold til tegningen. Dagens bruk av U. etasje er dermed ikke godkjent. 1 soverom i U. etasje er beskrevet på tegningen og er således godkjent.
Dagens bruk av 1. etasje stemmer hovedsaklig med tegningene. Soverom 2 i 1. etasje som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.
Veranda på sydsiden er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

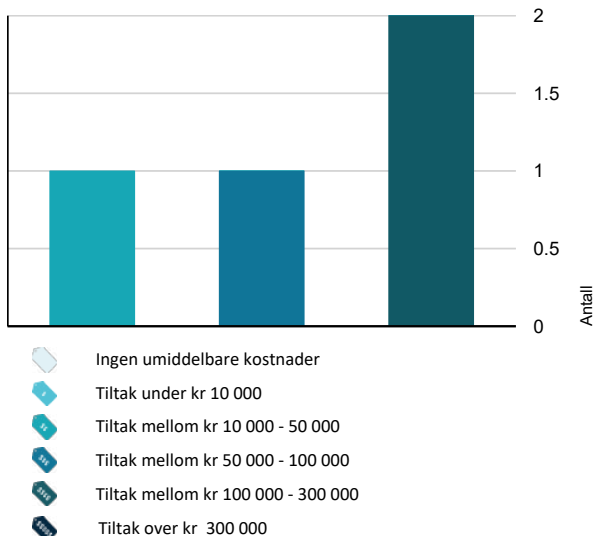
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Betongdekke utvendig i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig skur/takoverbygg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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:

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

Taktekingen har en del slitasje/falming som er normalt i forhold til alder.

Det er slitasje, tørkesprekker og råteskader i vindskier/toppbord.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres utskifting/utbedring av vindskier og toppbord.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall, fra byggeåret.
Pipebeslag er fra 2017 iht. fremvist faktura fra Aurskog Ventilasjon og Blikk AS.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert for etablering av snøfangere på inngangssiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Løftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget og dette kan skyldes for dårlig lufting, dampbelastning fra underliggende etasje pga. dårlig utført dampsperre. mm.

I tillegg er luftingen av avløpsanlegget avsluttet på loftet og dette vil medføre kondensdannelse og misfarging i undertaket.

Det er fuktmerker i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen.

Det ble gjort fuktmålinger i undertaket stedvis på tilgjengelige overflater og det ble ikke påvist fuktighet eller forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dampspærren bør undersøkes nærmere.
Utbedring av luftingen av loftet bør vurderes.
Lufterør til avløpsanlegget må føres over taket.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass.
Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduene har generelt noe slitasje og stedvis malingsflass.

Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke.

Det er sprekk i 1 vindusglass i stue.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Vinduene bør overflatebehandles.

TG 2 Dører

2 entredører i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1997.

Vurdering av avvik:

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

Alle 3 dørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn.

Entredørene har en del slitasje.

Entredør i 1. etasje subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak med utbedring og/eller utskifting for å lukke avviket.

TG 1 Terrasse

Terrasse fundamentert på mur.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverket har store åpninger, men det er ikke krav til rekkverk pga. lav avstand til terrenget.



TG 2 Veranda

Tilstandsrapport

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og trestolper.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

1 TG 2 Betongdekke utvendig i U. etasje

Betongdekke utvendig på mark i U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekket har slitasje, sprekker og avskaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



1 TG 2 Utvendig skur/takoverbygg

Utvendig skur/takoverbygg i enkel trekonstruksjon tekket med takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har enkel standard, slitasje og vesentlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør utbedres eller rives.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser og betong.

Vegger: Panelplater, trepanel, malte flater/tapet, murpuss og fliser.

Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessige innredningsarbeider.

Det er gliper i gulv/overganger, listverk mm.

Det er stedvis svelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet murt peis med innsats i stue 1. etasje.

Tilkoblet vedovn i innredet rom/stue i U. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluken er uhensiktsmessig plassert bak vedovnen. Ikke mulig å åpne luke fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i hjørne på innredet rom i U. etasje mot nordvest.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Vurdering av avvik:

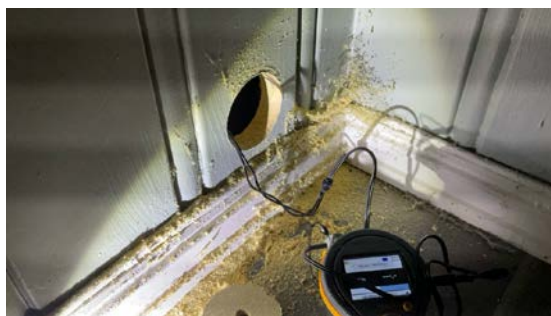
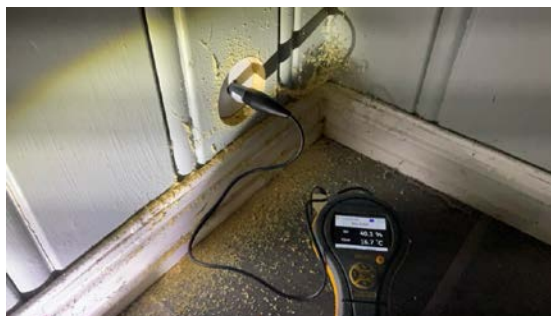
- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast mellom grunnmur og utforet trevegg og dette er ikke anbefalt løsning. Eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir da sperret inne og kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har enkel og hjemmesnekret standard.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappen bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

3-speils finerte dører og 3-speils heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom. Deler av baderommet er pusset/ombygd i senere tid.

Baderommet fremstår som ufagmessig oppusset og vil dermed ha stort skadepotensiale.

Det er ikke synlig membran/slukmansjetter i sluk og tettingen mellom gulv og sluk er dermed ukjent.

Det er bom (hulrom) under fliser. Det er riss i flisfuger.

Det er løse fliser på vegg ved servantskapet.

Gulvet har dårlig fall til sluk og deler av gulvet mangler fall. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av baderommet og kan dermed skade boligen.

Sluk i dusjnise har avrenning til vannlås plassert i vegg med inspeksjonsluke - dette er ufagmessig løsning med stort skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg i luke mot dusjnise bad.

Det ble målt med stikkelektroder i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet vurderes til å ha teknisk standard fra byggeåret.

Baderommet er oppusset i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Vinduet er nærme dusjkaret.

Det er bom (hulrom) i veggfliser rundt dør og det mangler omramming/listverk/avslutning rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis dårlig fall til sluket i dusjkaret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk fra byggeåret og det er ukjent tettesjikt/membran.

Det er type "badekarssluk" i dusjkaret med avrenning til avløpsrør.

Det er ikke synlig slukmansjett/membran i slukene.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Sluket i dusjkaret mangler vannlås og har ingen mulighet for renhold - dette kan føre til tette avløpsrør.

På sluk i hovedgulvet mangler skruer til klemringen og tetting mellom sluk og eventuell membran er da ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tiltak:

Det må gjøres utbedringer for å lukke avviket.

Rehabilitering av baderommet må vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Dusjkar med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fliser på toppen av dusjkaret og det er riss i overflatene her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

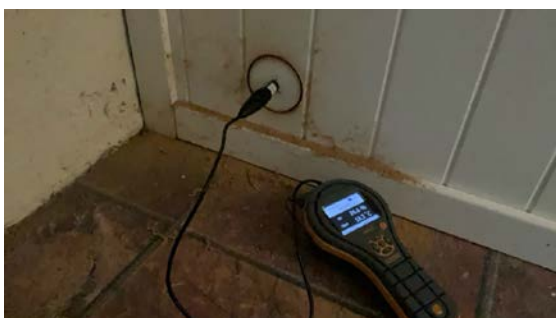
Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Betonggulv.
Vegger: Murpuss og malte plater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

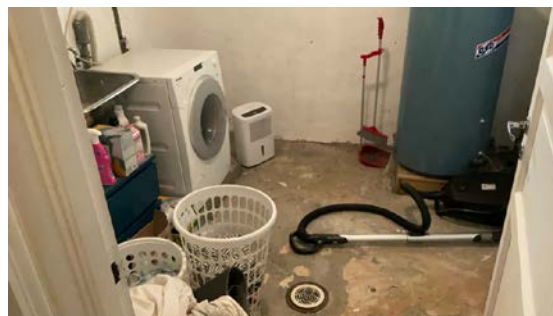
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje.
Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.
Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2012 og innredningen er malt i 2022 iht. eier.

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.
- Det drypper av kjøkkenkranen.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkkenkran bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Vannrør fra vaskerom til kjøkken er vannrør av plast (rør i rør) fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken og vannrørene er ikke festet - ufagmessig utførelse.

Avviket på alder gjelder vannrør av kobber fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrørene må festes.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på loftet med durgoventil.

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.

Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak for å lukke avviket.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggtiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge badrom.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trapperom i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2013.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- 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.

! TG 1 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 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er gjort diverse arbeider på anlegget i senere tid.

Det er installert EL-billader og overspenningsvern i 2022 av ST Elektro og dokumentasjon/samsvarserklæring på dette er fremvist.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 29.06.2021 og mangler som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. fremvist dokumentasjon fra EL-verket Høland datert 03.10.2021.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur, fra byggeåret. Deler av dreneringen er trolig fra nyere tid, dog er ikke årstallet kjent.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Deler av grunnmuren er utvendig isolert i senere tid.

Vurdering av avvik:

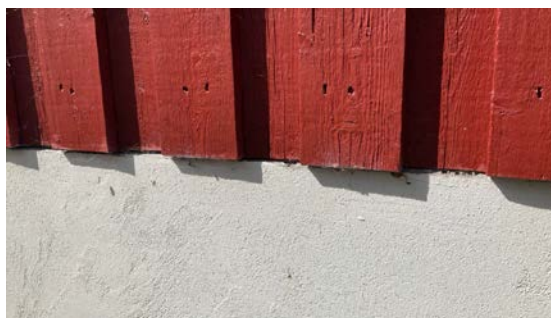
- Det er avvik:

Det er glippe mellom isolasjon på grunnmur og treborkledningen - det mangler beslag/tetting og her vil det være fare for fuktinnslag mellom grunnmur og isolasjon ved regnvær som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må monteres vannbrett, beslag eller annen tetting.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Terrenget har fall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

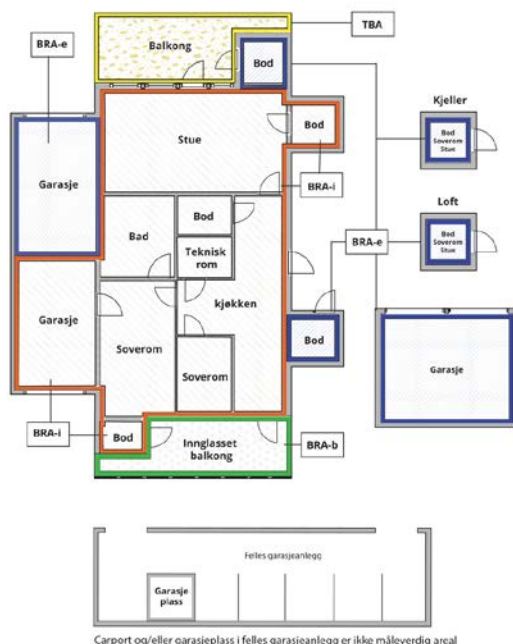
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	54
U. etasje	82			82	
SUM	168				54
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad/wc, Gang/trapperom, Soverom, Kjøkken, Stue		
U. etasje	Entré, Gang/trapperom, Bad/wc, Vaskerom, Soverom 1, Stue, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Takhøyde i U. etasje varierer mellom ca. 2,17 - 2,25 meter.

TBA areal er terrasse med ca. 22m² og veranda med ca. 32m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik med dagens bruk av U. etasje i forhold til tegningen. Dagens bruk av U. etasje er dermed ikke godkjent. 1 soverom i U. etasje er beskrevet på tegningen og er således godkjent. Dagens bruk av 1. etasje stemmer hovedsaklig med tegningene. Soverom 2 i 1. etasje som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen. Veranda på sydsiden er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert EL-bil lader i 2022 av ST Elektro AS og dokumentasjon med Samsvarserklæring er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til beboelse eller til dagens bruk.

Det er kun 1 soverom i U. etasje som tilfredsstiller krav til lysforhold og rømningsvei, men i dette rommet er takhøyde kun 2,17 meter som er mindre enn krav og mindre enn takhøyde beskrevet på tegningen.

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	156	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Lisa Marie Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	217		0	1784.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skoleveien 8 D							
Hjemmelshaver Lisa Marie Johansen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Moe ca. 4,5km. utenfor Løken sentrum.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Hølandsveien).
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.784,5m².
Tomten er opparbeidet med grus og freseasfalt på adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	07.05.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.04.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	15.05.1984		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	13.05.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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/NJ1803>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250061	
Selger 1 navn	
Lisa Marie Johansen	
Gateadresse	
Skoleveien 8D	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	9790314

Document reference: 1107250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i fug ved siden av vask

Initialer selger: LMJ

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forekommet mus, men tettet i kledning av Rentokil. Forekommet enkelte maur i vårsesong.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av elbillader og elsjekk med følgende utbedringer

Arbeid utført av

ST elektro

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-sjekk og følgende utbedringer

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygging av ny terrasse på baksiden av huset. Egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250061

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

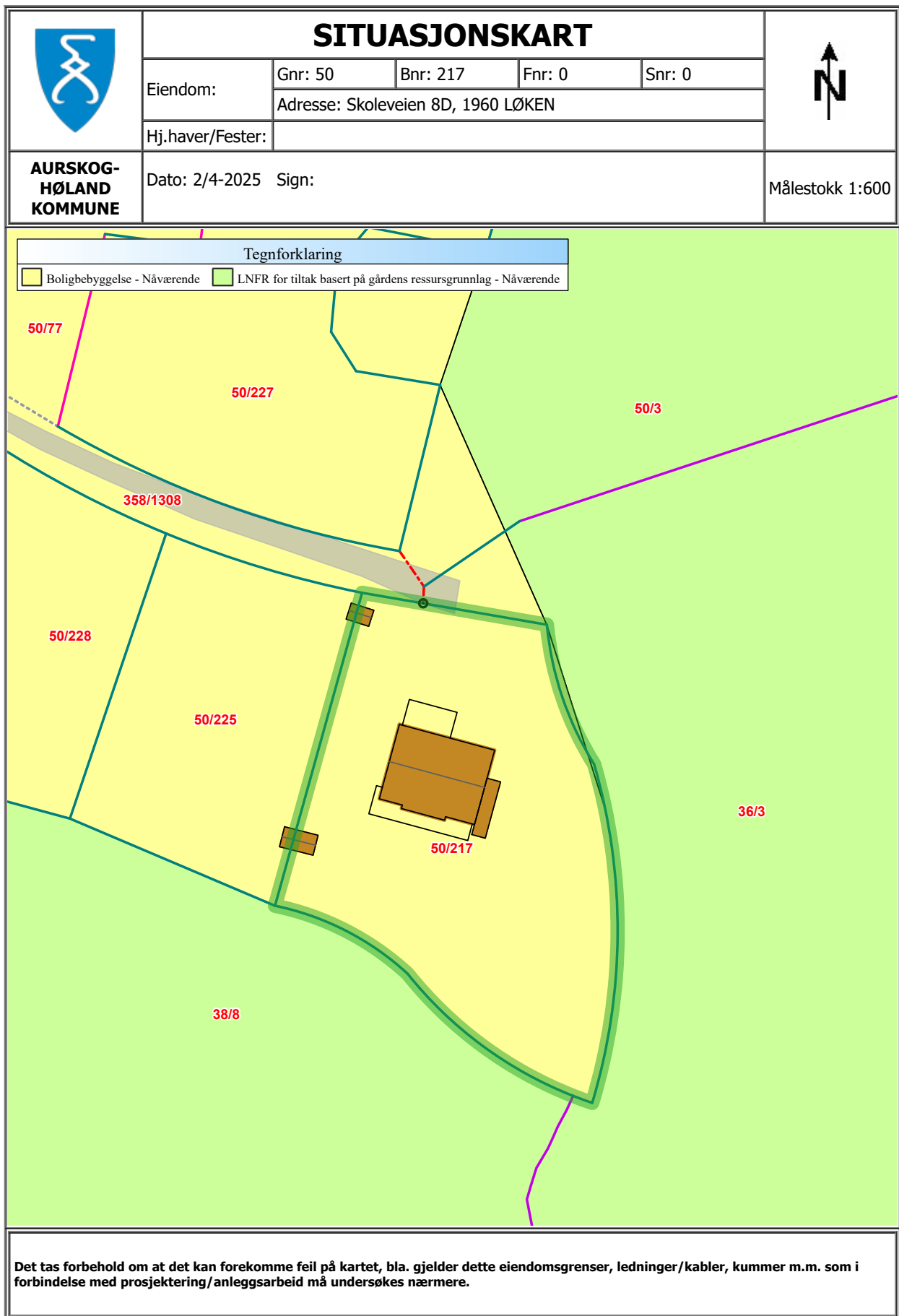
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Marie Johansen	f46686719281ddd5f15bf51 3779b86aa379363b0	23.05.2025 10:10:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250061

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Moe, 1960 Løken		Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parselnr 50 217		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art bolig	Dato for søknad 14.6.84	Dato for vedtak 19.10.84	Sak nr. 333/85
Byggherre John Morten Sneisen		Adresse 1963 Fosser		Tlf.
Anmelder Scan Agentur A/S v/Thore Høgli		Adresse Frognervn. 54, 0266 Oslo 2		Tlf.
Ansvarshavende Arne Naddumsether (gr.mur) Thore Høgli (trearb. o/grunnmur)		Adresse 1960 Løken Frognervn. 54, 0266 Oslo 2		Tlf.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Mangler 1. etg.:**
- Røykvarsler
 - noe listing + tapetsering i vindfang
 - tett løsning for belegg på bad ved dør
 - noe panel i stue
 - del av brannmur uferdig
 - pussing pipe.
- kjeller:**
- himling og behandling av vegger i kjellernedgang
 - himling og 1 vegg uferdig i soverom
 - belegg og listing rundt vindu på bad uferdig
 - Forøvrig gjenstår endel pussearbeider.
- ute:**
- behandling panel
 - noe listing/dekkbord
 - sprosser i rekkverk ved inngang
 - terrasse
 - ventilhetter
 - kjellernedgang uferdig.

Arbeidet må være utført innen: **1 år**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato 1940 Bjørkelangen	Stempel 15.11.1985
Underskrift Ragnar Sund/Byggekontrollør	

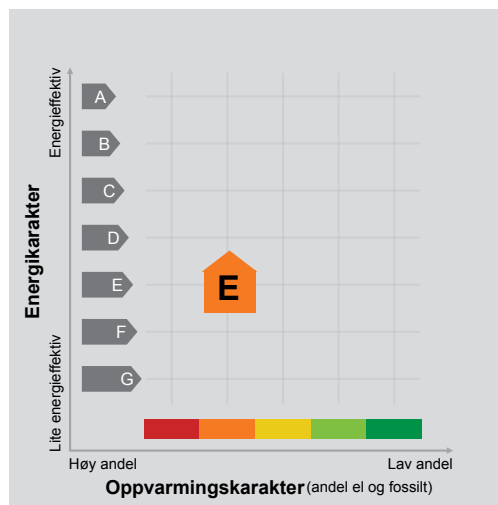
Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvemyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12-79

ENERGIATTEST



Adresse	Skoleveien 8D
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6781187
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124958
Dato	23.05.2025



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.

Nabolagsprofil

Skoleveien 8D - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skoleveien Linje 480	3 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	24 min 23.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 4.7 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	13 min 10.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	20 min 17.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 18.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

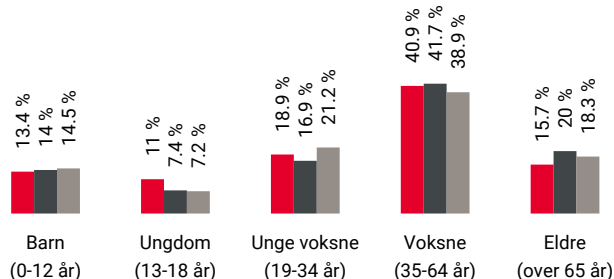
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	16 min 1.4 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 5.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min 4.6 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 4.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

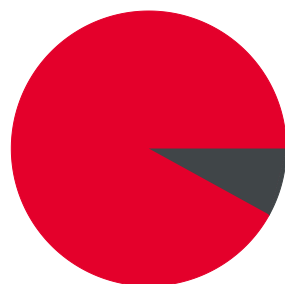
⚽ Momoen idrettsanlegg 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Hølandshallen 4 min 🚶
Aktivitetshall 3.8 km

🚴 MOVA Bjørkelangen 21 min 🚶

🚴 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 21 min 🚶

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

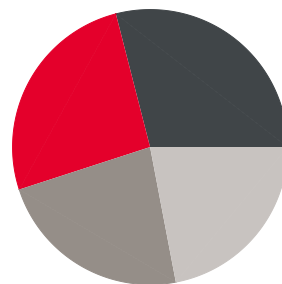
5 min 🚶



Løken apotek

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



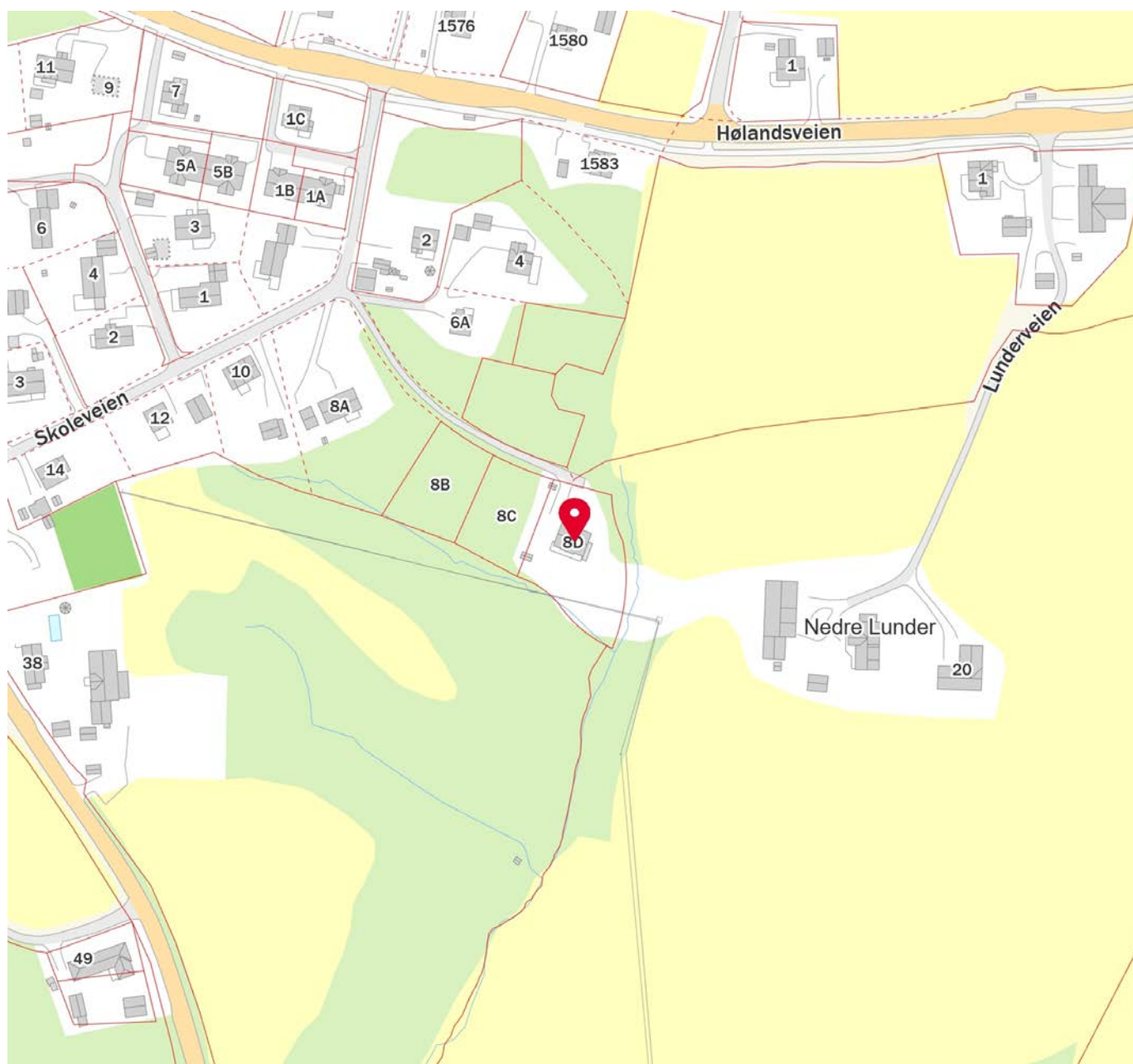
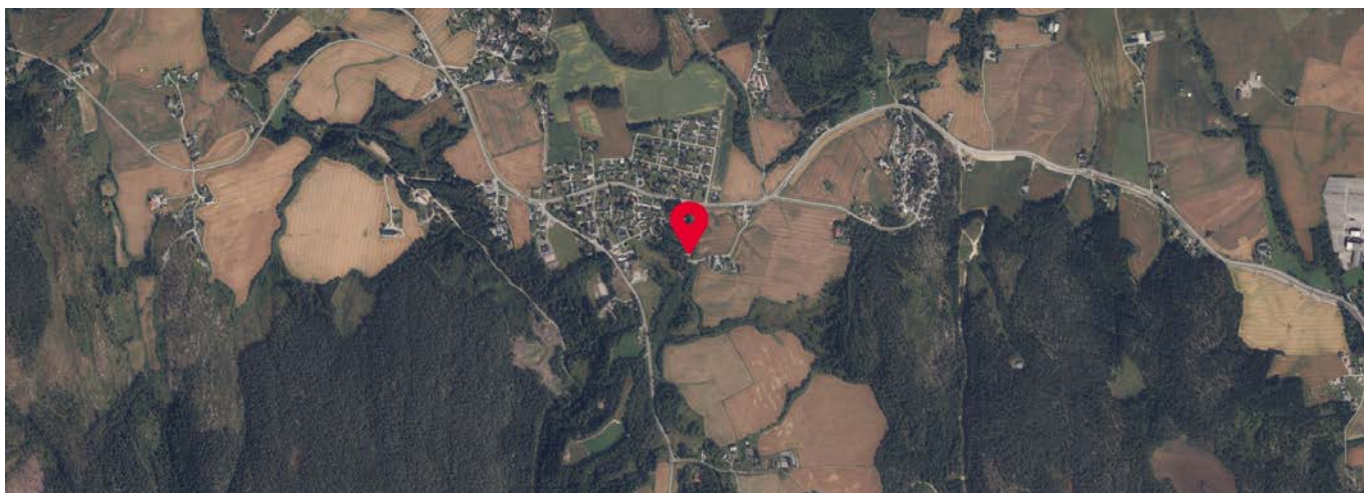
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Skoleveien 8D
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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