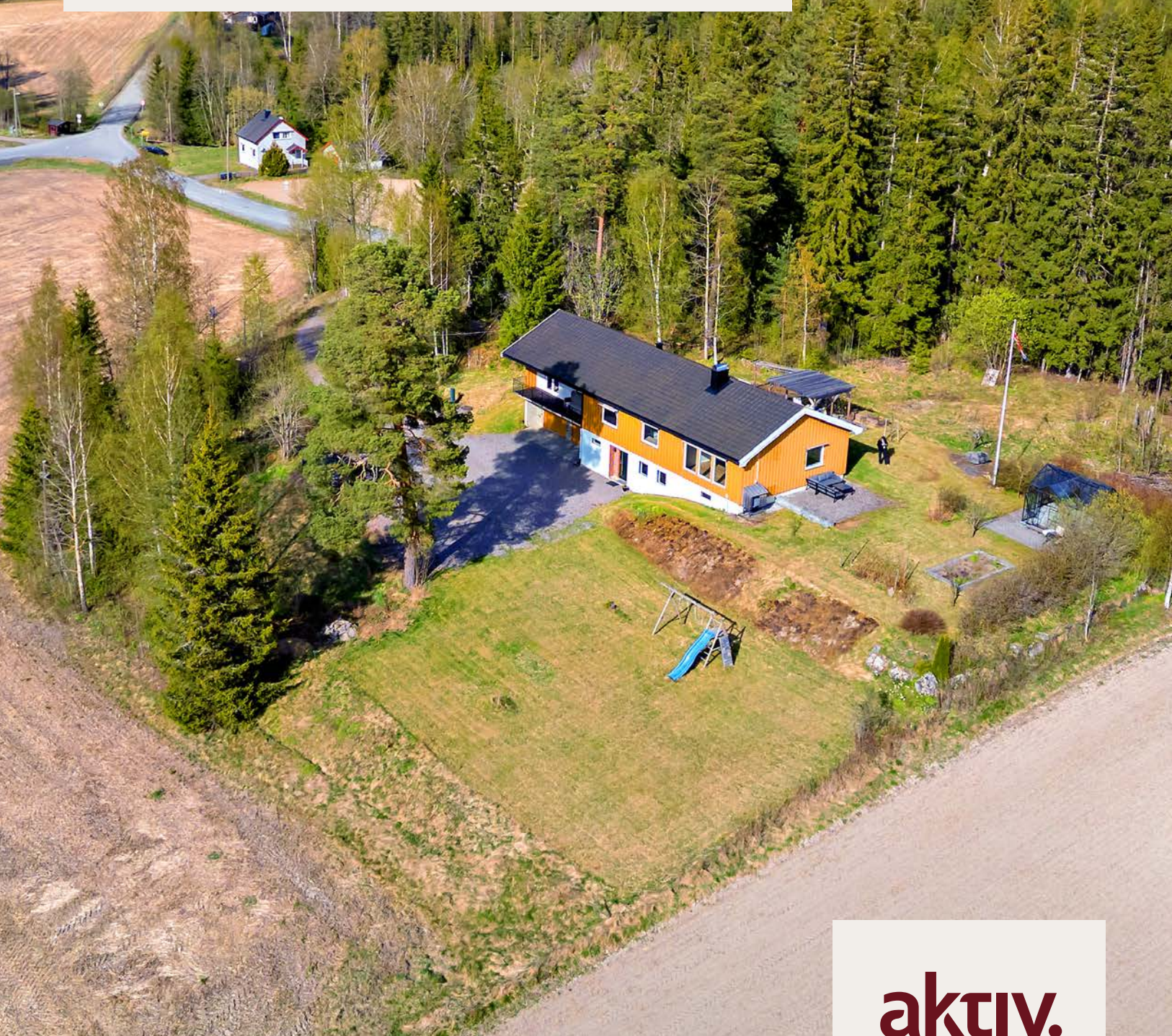


Lokshaugveien 428, 1930 AURSKOG

Stor og innholdsrik enebolig med flotte uteområder, nydelig utsikt og meget gode solforhold. Integrert dobbelgarasje.



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Hans Olav Andre Balterud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 264/264 kvm
Tomtstr.: 2306.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 183, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1105260044

Stor og innholdsrik enebolig med flotte uteområder, nydelig utsikt og meget gode solforhold. Integrert dobbelgarasje.

Idyllisk og meget solrik eiendom med tilbaketrukket og usjenert beliggenhet, omgitt av flott åkerlandskap og med nydelig utsikt. Pent opparbeidet tomt med store gressplener, variert beplantning, hellelagte uteplasser, pergola, drivhus og gode lekeområder. Stor balkong med utgang fra hovedsoverommet. Integrert dobbelgarasje samt gode parkeringsmuligheter på gruset innkjørsel.

Velholdt og innholdsrik enebolig over to etasjer med luftige planløsninger.

Hovedetasje med stor og åpen stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, bbad og ekstra stue/gangrom.
Underetasje med entré, bad, stue, vaskerom, teknisk rom og flere boder.

Oppvarming med luft til vann-varmepumpe, elektriske varmekabler og klebersteinsovn.

Her kan du flytte rett inn i et flott hjem i naturskjønne omgivelser-
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	14
Bilder	62
Om eiendommen	64
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	103



Velkommen til Lokshaugveien 428 - En innholdsrik enebolig med integrert dobbelgarasje og skjermet, idyllisk beliggenhet! Foto: Nanna Wolden (Diakrit)



Eiendommen ligger landlig og idyllisk til med flott utsikt over åkerlandskap.



Eiendommen er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, busker, beplantning og flere sittegrupper.



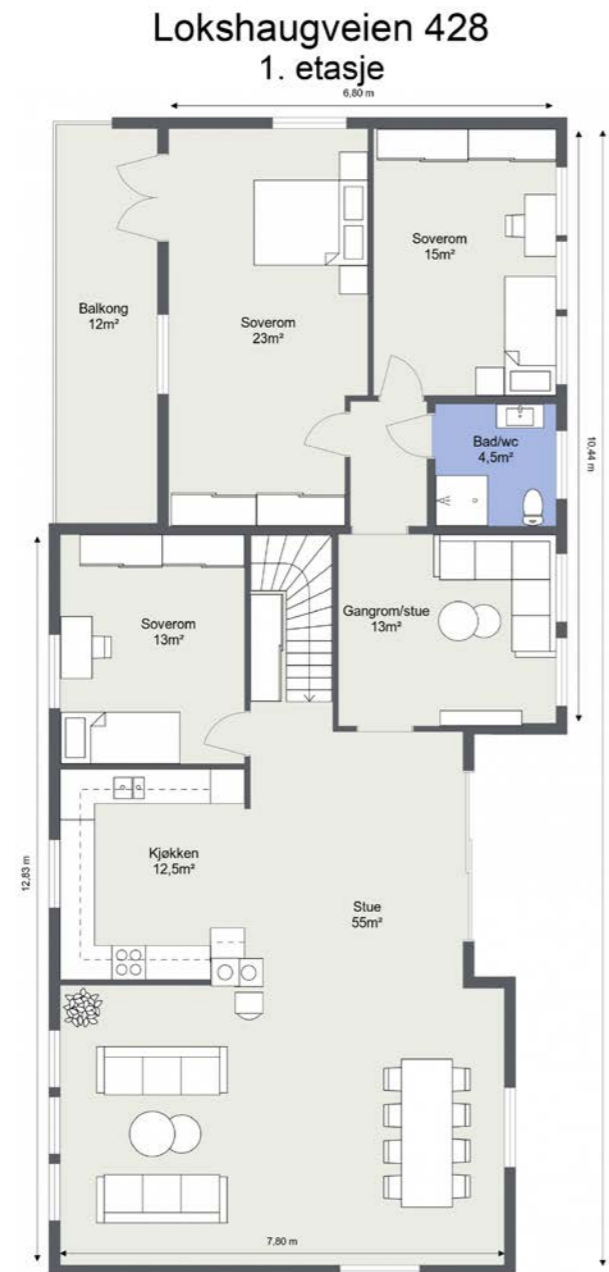
Perfekt beliggenhet for deg som setter pris på rolige omgivelser, store åpne landskap og skjernet beliggenhet



Boligen går over to etasjer. Det er integrert dobbelgarasje.

Plantegning

Hovedetasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



Boligens hovedetasje består av stor stue med delvis åpen løsning til kjøkken, tre soverom, TV-stue/kontor og bad. Det er utgang til pent opparbeidet uteplass fra stue og balkong fra hovedsoverom.

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

Stue

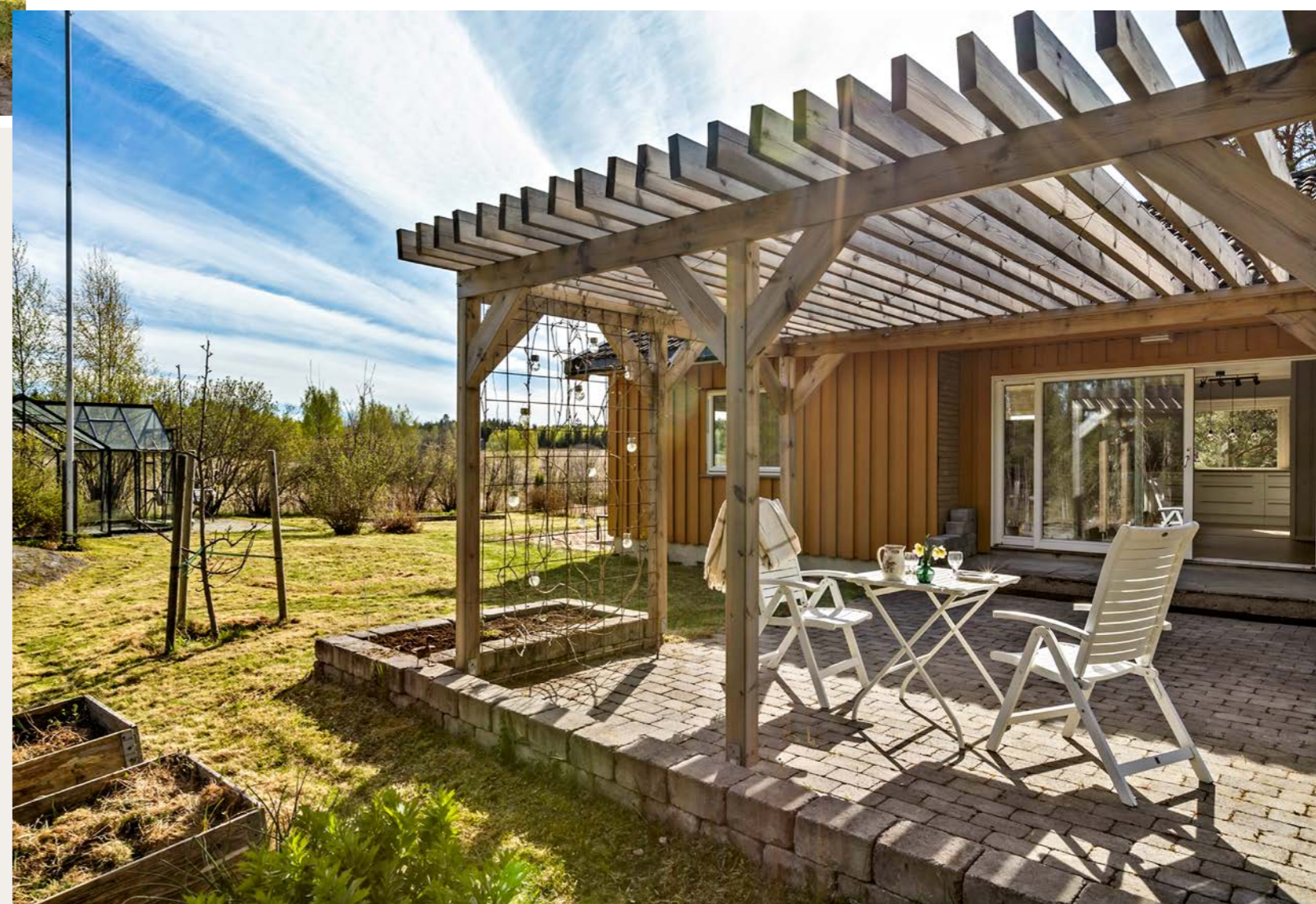






Fra stuen i hovedetasjen er det stor skyvedør ut til en hellebelagt uteplass med pergola. Videre strekker det seg en flat og innbydende gressplen med ytterligere hellelagt sitteområde langs veggen. Her kan du nyte rolige dager med flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har også et ekstra hellelagt område med drivhus og plass til hyggelig cafésett, perfekt for morgenkaffen.





Uteområdene er pent opparbeidet med bl.a. hellebelagte sitteområder, pergola, drivhus og lekeområder.



Her kan du sitte i solveggen og skue
utover et flott, åpent landskap!



Utsikt!

Kjøkkenet var nytt i 2011 og holder god standard med benke- og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall. Ventilatorhette med avtrekk samt integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i skap og skuffer, store arbeidsflater og vindu over kjøkkenbenken med flott utsikt.





Hovedsoverommet er på ca. 23 kvm. og har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og sittegruppe. Rommet har gode garderobeløsninger med rikelig oppbevaringsplass. Fra soverommet er det utgang til egen takoverbygget balkong på ca. 12 kvm. med flott utsikt og gode solforhold fra ettermiddag og kveld. Et perfekt sted for avslapning.





Hyggelig, takoverbygget balkon på ca. 12m² vendt mod vest.

Soverom II



Soverom III



Gang/ekstra stue





Lyst og pent med fliser på gulv og vegger.
Varme i gulv. Badet var nytt i 2011 og
inneholder dusjhjørne, toalett, servant med
skuffer og speil med belysning.

Underetasje

Lokshaugveien 428
U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingenior MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



Underetasjen består av vindfang, gang, hobbyrom, bad, vaskerom, boder og adkomst til integrert dobbelt garasje.

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



Velkommen inn! Entreen er lys og innbydende. Flere radiatorer sørger for et varmt inngangsparti.

Hobbyrom





Bad i underetasjen er flislagt og med elektriske varmekabler i gulv. Badet var nytt i 2011 og inneholder badekar, toalett, servant med skap, speil og belysning.





Stor, gruset innkjørsel med god plass til flere biler.



Sittegruppe i solveggen vendt mot syd!



Hellebelagt område med drivhus.



Fasade



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg overtok som eier i 2011, men huset er barndomshjemmet mitt og jeg har bodd der store deler av livet.

Hvorfor skal dere flytte?

Har overtatt gårdsbruket på naboeiendommen hvor jeg tenker å pusse opp og flytte inn i på sikt.

Hva har dere likt spesielt godt og kommer til å savne mest?

Hagen, solforholdene og den usjenerte beliggenheten

Hva har dere likt best med området?

At det er landlig og usjenert

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Stor hage med drivhus gir gode muligheter for dyrking og hagestell vår, sommer og høst

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Landlig, usjenert, solforhold



På Aursmoen er det en helt ny skole (1-10 klasse) og barnehage. Flott anlegg med store uteområder, svømmehall og flerbrukshall. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2025.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune med umiddelbar nærhet til vakker natur og turområder. Eiendommen ligger skjermet til ved skogholt og med flott utsikt over åpent åkerlandskap.

Her bor du med skog- og turområder rett utenfor døren. Det er kort vei til Ulviksjøen - et populært friluftsområde med fine badeplasser og gode turmuligheter året rundt. Rundt innsjøen finner du flere rolige vik og naturlige

badeområder med gode solforhold og fint vann til både bading og padling. Området byr også på flotte tur- og skogsstier i variert terreng, perfekt for både korte familieturer og lengre turer i naturen.

På Aurskog er det skole og flere barnehager. Aursmoen skole (1-10 kl.) ligger med ca. 6 minutters kjøring og var ny i august 2025. Her er det en stor, flott og moderne skole med flerbrukshall, svømmebasseng og uteområder. På dagtid er svømmebassenget, flerbrukshallen

og barnehage- og skolebygget brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer er det ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. På Bjørkelangen finnes Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole.

På Aurskog finnes flere barnehager, som Ekeberg, Ole Brumm, Epletunet og Aursmoen barnehage.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 264 kvm

BRA totalt: 264 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 116 kvm Entré, trapperom/gang, bad/wc, gang, bod 1, bod 2, teknisk rom, vaskerom, garasje1. etasje

BRA-i: 148 kvm Trapperom, gangrom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2306.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, gressplen, hellebelagte uteområder, busker, beplantning, lekeapparater, drivhus og pergola. Tomten er skrånende med store flate partier. Tomten er solrik, usjenert og med utstikt mot åkerlandskap. Tomten grenser mot skogholt i øst.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område på Aurskog i Aurskog-Høland kommune med umiddelbar nærhet til vakker natur og turområder. Eiendommen ligger skjermet til ved

skogholt og med flott utsikt over åpent åkerlandskap.

Tur- og rekreasjonsmuligheter

Her bor du med skog- og turområder rett utenfor døren. Det er kort vei til Ulviksjøen - et populært friluftsområde med fine badeplasser og gode turmuligheter året rundt. Rundt innsjøen finner du flere rolige vik og naturlige badeområder med gode solforhold og fint vann til både bading og padling. Området byr også på flotte tur- og skogsstier i variert terreng, perfekt for både korte familieturer og lengre turer i naturen.

Skoler og barnehager

På Aurskog er det skole og flere barnehager. Aursmoen skole (1-10 kl.) ligger med ca. 10 minutters kjøring og var ny i august 2025. Her er det en stor, flott og moderne skole med flerbrukshall, svømmebasseng og uteområder. På dagtid er svømmebassenget, flerbrukshallen og barnehage- og skolebygget brukt til undervisning, og på ettermiddagene, kveldene og i helgene kommer er det ulike aktiviteter og tilgjengelighet for innbyggerne på Aurskog. På Bjørkelangen finnes Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole. Det tar ca. 13 minutter å kjøre til disse skolene.

På Aurskog finnes flere barnehager, som Ekeberg, Ole Brumm, Epletunet og Aursmoen barnehage. Se kommunens nettside for ytterligere informasjon om barnehager.

Kultur- og aktivitetstilbud

Ved skolen er det idrettshall med to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype. I tillegg har Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb. Aurskog/

Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag og tilbyr fotball, håndball, ski, svømming, sykkel og fjellsport. Aurskog har også et flott golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Det er skytebaner i nærheten, samt jakt- og fiskeforeninger. På Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum, er det et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland.

På Aurskog er Aura trening og helse og på Bjørkelangen er MOVA treningssenter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop, hvor førstnevnte ligger på Aurskog Senter. Senteret har et fint utvalg med blant annet café, bank, apotek og frisør. Det er eget helsesenter i andre etasje med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med buss eller bil og byr på shoppingsenter og bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området består av buss. Det er ca. 15 minutter kjøring til Blaker togstasjon. Herfra går linje R14.

Med bil tar det ca. 12 min til Bjørkelangen, 23 min til Fetsund, 35 min til Strømmen, 35 min til Lillestrøm og 55 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca. år 2000 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra ca. år 2000 iht. eier.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Deler av fasaden er kledd med bekledningsstein.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Det ble påvist vinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988/2010/2011/2016 og enkelte vinduer av ukjent alder.

Dører: Entredør er malt tredør med glassfelt med 3-lags glass.

Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Balkongdør på soverom er 2-fløyet og er av PVC og har glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

Garasjen har 2 vippeporter i trekonstruksjon, fra byggeåret.

Balkong: Balkong med betongdekke. Rekkverk av stål.

Konstruksjon fra byggeåret.

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 og stue.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

Pipe og ildsted: Boligen har 2-løps mursteinspipe. Tilkoblet klebersteinsvedovn i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Rom Under Terreng: Rom under terreng er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/lettbetong/mur.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i 2 rom i U. etasje.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra respektive byggeår hovedsaklig. Dreneringen på sydveggen ble utbedret i 2015 iht. eier.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong.

Terrengforhold: Tomten er skrånende ned mot vet hovedsaklig.

Deler av tomten rundt boligen er flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jern-/kobberør - fra byggeåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er privat vannforsyning fra naboeiendommen (brønnvann).

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis behov for vedlikehold med fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Det er råteskader i enkelte trebord på hjørnet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Lokal utbedring må utføres. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det bør utføres vedlikehold med fasadevask og overflatebehandling med maling eller beis for å beskytte treverket mot forringelse.

Råteskadet kledning på hjørnet mot nordvest må skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er spor av mus med museavføring på loftet. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan

medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er gliper/utett mellom vinduene og vegg/grunnmur enkelte steder. De eldste vinduene har slitasje og tørkesprekker. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres utbedring av gliper mellom vinduer og vegg/grunnmur for å hindre vanninntrengning.

Det bør gjøres utbedring eller utskifting av enkelte vinduer for å unngå ytterligere forringelse.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Dørene mangler utvendig terskelbeslag.

Entredøren har malingsflass, slitasje, sprekk i bunn av dørbladet og døren subber i terskel/karm.

Balkongdøren subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Avvikene bør utbedres.

Manglende tiltak vil føre til ytterligere slitasje og redusert levetid.

Overflater

Det er stedvis gliper mellom gulv og vegg/listverk. Det mangler list/trappenese på gulvet ved toppen av trappen i 1. etasje.

Det er ett hakk i laminatgulvet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Overflater med avvik bør utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse

av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

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 oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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. Det er stedvis noe gulvknirk i laminatgulv og parkettgulv, men det er usikkert om dette er i undergulvet eller i overflategulvet.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

Grunnmuren er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at vann vil følge fjellet via grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og betonggulv, for eksempel utvendig drenering, isolering eller andre relevante tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid, spesielt dersom rommet innredes eller benyttes til oppholdsformål.

Det anbefales jevnlig overvåking av fuktforholdene for å oppdage eventuelle endringer tidlig.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørbled og karm.

U. etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

U. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun ca. 5mm. fall mot sluket totalt i rommet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Fallforhold bør utbedres for å sikre

tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risikoen for vannskader.

Dersom rommet skal benyttes til dusjing direkte på gulvet, må fallforholdene tilpasses for å unngå at vann samler seg på gulvet eller renner ut i tilstøtende rom.

U. etasje - Bad/wc - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

U. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er malingsflass på veggene.

Konsekvens/tiltak: Malingsflass på veggene bør utbedres ved å fjerne løs maling og male på nytt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene.

U. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Gulvet har slitasje og malingsflass. Konsekvens/tiltak: Gulvoverflatene bør utbedres. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av gulvoverflatene. Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av membranen.

U. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er

reduert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

1. etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjvegger for å hindre direkte vannsprut på uegnede materialer i våtsonen.

Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

1. etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er riss/krakellering i servanten.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. etasje - Bad/wc - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er stedvis små slitasjemerker.

Enkelte skuffer subber i hverandre og bør justeres. Det er svelleskade på 1 dekkside ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokal utbedring, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på innredningen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avvik på alder gjelder vannrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene fra byggeåret, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene fra byggeåret, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eier opplyser at radiatorene kan være vanskelig å regulere, men at det fungerer greit.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Radiatorene og røranlegget bør kontrolleres og eventuelt justeres eller byttes ut for å sikre god regulering og funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert komfort, ineffektiv oppvarming og økt risiko for plutselige feil eller lekkasjer i anlegget grunnet alder.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmuren er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at vann vil følge fjellet via grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Tiltak

for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av drenering og tettesjikt, spesielt der det er påvist begrenset effekt.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Det er sprekk i grunnmuren i ett hjørne på garasjen.

Det er synlig isopor på grunnmuren/betongdekket i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte. Lokal utbedring må utføres. Sprekk i grunnmuren i hjørnet på garasjen bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling.

Synlig isopor på grunnmuren/betongdekket i 1. etasje bør tildekkes på forsvarlig måte for å beskytte isolasjonen mot fukt, mekanisk skade og forringelse.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler, for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er noe dårlig vanntrykk iht. eier.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør gjøres tiltak for å forbedre vanntrykket.
Dårlig vanntrykk kan medføre redusert brukervennlighet og funksjon i boligen, samt indikere underliggende problemer med vannforsyningen.

TG3
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere. Det er fare for snøras fra taket.
Konsekvens/tiltak: Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Alle pipevangene er ikke synlig. Del av pipen er skjult bak kjøkkeninnredningen.

Pipen har fyringsforbud iht. eier inntil røykinnføring i pipen i U. etasje er tettet forskriftsmessig eller til det monteres ildsted her.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Pipevangene må gjøres tilgjengelige på alle fire

sider for å muliggjøre tilsyn.
Manglende tilgjengelighet medfører risiko for skjulte skader, varmegang og brannfare.

Røykinnføring i pipen i U. etasje må tettes forskriftsmessig.
Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra sotlukene i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

U. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket har nådd forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Sluk og tettesjikt bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da sluket har nådd forventet brukstid og det mangler membran/tettesjikt i våtsonen.

Helse, miljø og sikkerhet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 87cm. (dagens krav er 100cm).
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverket på balkongen bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i innvendig trapp bør endres for å unngå fare for fall og skader, spesielt for små barn.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helsefare for brukere av bygget.

Verditakst
Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Bademiljø Aarstad og Sønner AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, i hovedetasje og underetasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Bjørkelangen bygg ved Karl Brede Tvete
Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av vinduer og

verandadør hovedsoverom
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Thygesen AS
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn skyvedør stue og vindu på soverom - fasade øst

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja. Vann har fulgt berg i u-utsprengt del av underetasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vidar Kløfta
Beskrivelse av arbeidet: Drenering av endevegg

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Fukt følger tidvis fjell i u- utsprengt del av teknisk rom (hjørne)
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vidar Kløfta
Beskrivelse av arbeidet: Drenering av endevegg sør

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vidar Kløfta
Beskrivelse av arbeidet: Drenering endevegg sør
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Drenering endevegg sør

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja. Svakt vanntrykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bademiljø Aarstad og Sønner

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet radiatorer, men fortsatt krevende å regulere inn lik temperatur på alle. Totalt sett likevel alltid god varme i alle rom.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ovnskroken

Beskrivelse av arbeidet: Ny klebesteinsovn i stue

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Glomma Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny tilførsel til varmpumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Wilh. Moseby etf. AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el.opplegg i bad u.etg og hovedetasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: AK Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av el.anlegg på kjøkken og stue. Oppgradert sikringsskap.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja. Fyringsforbud inntil tidligere ildsted i u.etg er blendet eller erstattet med nytt ildsted

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja. Eksisterende solavskjerming (markiser) er utdatert og må skiftes

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning med eiendommen gbnr 183/1. Selger ønsker i forbindelse med salget å avtale separering med etablering av ny vannforsyning for eiendommen.

Innhold

Lokshaugveien 428 er en innholdsrik eiendom som ligger for seg selv i rolige og naturskjønne omgivelser, omgitt av flott åpent åkerlandskap og med meget gode solforhold gjennom dagen. Boligen ligger godt tilbaketrukket fra veien og byr på en privat og fredelig beliggenhet med en sjelden kombinasjon av åpent utsyn og skjermede omgivelser. Eiendommen grenser mot et hyggelig skogholt i øst, samtidig som utsikten mot syd og vest åpner seg mot det vakre landskapet.

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, store gressplener, busker og variert beplantning som skaper en lun og innbydende ramme rundt eiendommen. Uteområdene er gjennomtenkte og tilrettelagt for både avslapning, lek og hyggelige

sammenkomster. Her finner du flere hellelagte sitteområder, pergola, drivhus og gode lekeområder for barna. Dette er en eiendom som passer perfekt for barnefamilier, dyrefamilier eller deg som ønsker rolige og naturskjønne omgivelser med kort kjøretur til sentrum.

Eneboligen går over to etasjer med luftige planløsninger og gode romstørrelser. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt i flere retninger. Boligen er velholdt og oppgradert over tid med bl.a. kjøkken fra 2011, dokumenterte nyere bad, takteking fra 2000 og lyse innvendige overflater som nylig er malt. Flere vinduer er også byttet i senere tid.

Oppvarmingen er god med luft til vann-varmpumpe som forsyner vannbåren varme til radiatorer i boligen. I tillegg er det elektrisk gulvvarme på begge bad og lun vedfyring med flott klebersteinsovn.

Boligen er innflytningsklar og ledig omgående. Her kan du flytte rett inn og nyte sommeren fra første dag.

Uteområder

Fra stuen i hovedetasjen er det stor skyvedør ut til en hellebelagt uteplass med pergola. Videre strekker det seg en flat og innbydende gressplen med ytterligere hellelagt sitteområde langs veggen. Her kan du nyte rolige dager med flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har også et ekstra hellelagt område med drivhus og plass til hyggelig kafésett, perfekt for morgenkaffen.

På forsiden av boligen er det stor gressplen med

lekeapparater som grenser mot jordet. Et fantastisk område for lek, aktivitet og hyggelige samlinger for både store og små.

Innkjørselen er gruset og har god plass til flere parkerte biler. Integrert dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen gjør hverdagen ekstra praktisk.

Hovedetasje

Stue og kjøkken i delvis åpen løsning
Stor og innbydende stue med god plass til flere sittegrupper, stort spisebord, TV-benk, hyller og skjenker. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og utsikt i flere retninger. Vinduene følger rommet og sørger for lys gjennom hele dagen.

Kjøkkenet var nytt i 2011 og holder god standard med benke- og overskap med folierte skrog og slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall. Ventilatorhette med avtrekk samt integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i skap og skuffer, store arbeidsflater og vindu over kjøkkenbenken med flott utsikt.

Tre gode soverom

I hovedetasjen finner du tre store og luftige soverom. Hovedsoverommet er på ca. 23 kvm. og har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og sittegruppe. Rommet har gode garderobeløsninger med rikelig oppbevaringsplass. Fra soverommet er det utgang til egen takoverbygget balkong på ca. 12 kvm. med flott utsikt og gode solforhold fra ettermiddag og kveld.

Et perfekt sted for avslapning.

De to øvrige soverommene er på henholdsvis ca. 13 og 15 kvm. og begge har plassbygde garderobeskap med god oppbevaringsplass. Rommene har plass til seng, nattbord, kommode, skrivepult og øvrig møblement etter behov.

Bad
Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Badet ble var nytt i 2012 og inneholder dusjhjørne, servant med skuffer, speil med belysning og toalett.

Gangrom/stue
Etasjen har også et ekstra gangrom/stue som passer ypperlig som TV-krok, lekerom eller lignende.

Underetasje

Entré og trapperom
Lyst og praktisk inngangsparti med plass til yttertøy og sko.

Bad
Flislagt bad med varme i gulv. Badet inneholder badekar, toalett, servant med skap, speil og belysning. Badet var nytt i 2012.

Hobbyrom
Hobbyrom på ca. 15,5 kvm. med god oppbevaringsplass i garderobeskap.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med direkte adkomst til garasje og utvendig område. Perfekt i hverdagen etter barnehage, skole eller tur med hunden.

Boder
Etasjen inneholder to boder med gode oppbevaringsmuligheter samt teknisk rom.

Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag med god plass til hele familien, både inne og ute. En eiendom som kombinerer ro, utsikt, solforhold og praktiske løsninger på en svært god måte. Velkommen til visning!

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se punkt Byggemåte i salgsoppgaven for informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre
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 opp til fiberbredbånd til eiendommen.

Parkering
Parkering i integrert dobbelgarasje samt plass til flere biler i innkjørselen.

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming
Luft til vann varmpumpeanlegg som forsyner vannbåren varme til radiatorer spredt i boligen. Elektrisk gulvvarme på begge baderom. Vedfyring med klebersteinsvedovn i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les

mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke
D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper
3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)
117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 069 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 956 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Oppgitt beløp for kommunale avgifter er prognose for inneværende år og variasjoner kan forekomme.

I 2025 ble det faktuert kr 8 330,52 i kommunale avgifter på eiendommen. Disse er fordelt slik:
Feiing: kr 650,04
Renovasjon: kr 5 028,72
Slam: kr 2 651,76

Eiendomsskatt

Kr 5 952 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 994 398 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 977 590 for år 2024

Tilbud om 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 183, bruksnummer 14 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:

3226/183/14:

11.07.2011 - Dokumentnr: 545404 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:183 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 850056 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:183 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 160113 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:183 Bnr:14

30.08.2011 - Dokumentnr: 688272 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:183 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 11.09.1970

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.1970.

Vei, vann og avløp

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

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning med naboeiendommen (gbnr 183/ 1). Dette er privat grunnboret brønn. Selger ønsker i forbindelse med salget å avtale separering med etablering av ny vannforsyning for eiendommen og står for kostnaden for utvendige arbeider. Selger eier naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av

LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Energiattest, nabolagsprofil, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stort kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 23 500,- og visninger kr 3 000,-. Første visning er gratis. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981129792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

12.05.2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hans Olav Andre Balterud

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lokshaugveien 428

1930 Aurskog

3226-183/14/0/0

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 1105260044 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Bademiljø Aarstad og Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, i hovedetasje og underetasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Bjørkelangen bygg ved Karl Brede Tvette

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av vinduer og verandadør hovedsoverom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Thygesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn skyvedør stue og vindu på soverom - fasade øst

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Vann har fulgt berg i u-utsprengt del av underetasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vidar Kløfta

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av endevegg

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fukt følger tidvis fjell i u- utsprengt del av teknisk rom (hjørne)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vidar Kløfta

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av endevegg sør

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Vidar Kløfta

Beskrivelse av arbeidet: Drenering endevegg sør

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering endevegg sør

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Svakt vanntrykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Bademiljø Aarstad og Sønner

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet radiatorer, men fortsatt krevende å regulere inn lik temperatur på alle. Totalt sett likevel alltid god varme i alle rom.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Ovnskroken

Beskrivelse av arbeidet: Ny klebesteinsovn i stue



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Glomma Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny tilførsel til varmpumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Wilh. Moseby etf. AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el.opplegg i bad u.etg og hovedetasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: AK Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av el.anlegg på kjøkken og stue. Oppgradert sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Fyringsforbud inntil tidligere ildsted i u.etg er blendet eller erstattet med nytt ildsted

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Eksisterende solavskjerming (markiser) er utdatert og må skiftes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**



Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning med eiendommen gbnr 183/1. Selger ønsker i forbindelse med salget å avtale separering med etablering av ny vannforsyning for eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Lokshaugveien 428

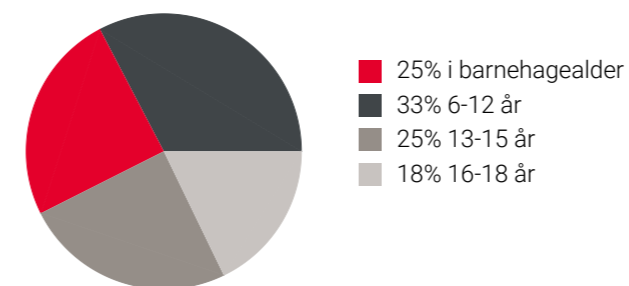
Offentlig transport

🚶 Lokshaug vegkryss Linje 477	2 min 🚶 2.3 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	15 min 🚶 16.2 km
✈ Oslo Gardermoen	46 min 🚶

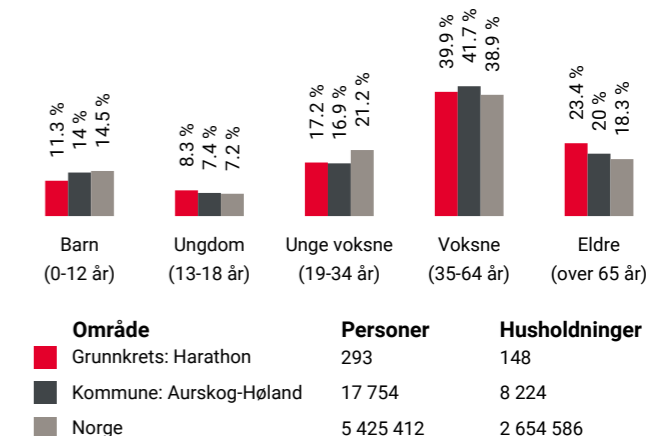
Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	6 min 🚶 6 km
Haneborg skole (1-7 kl.) 73 elever, 7 klasser	6 min 🚶 8.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	13 min 🚶 13 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 🚶 14.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

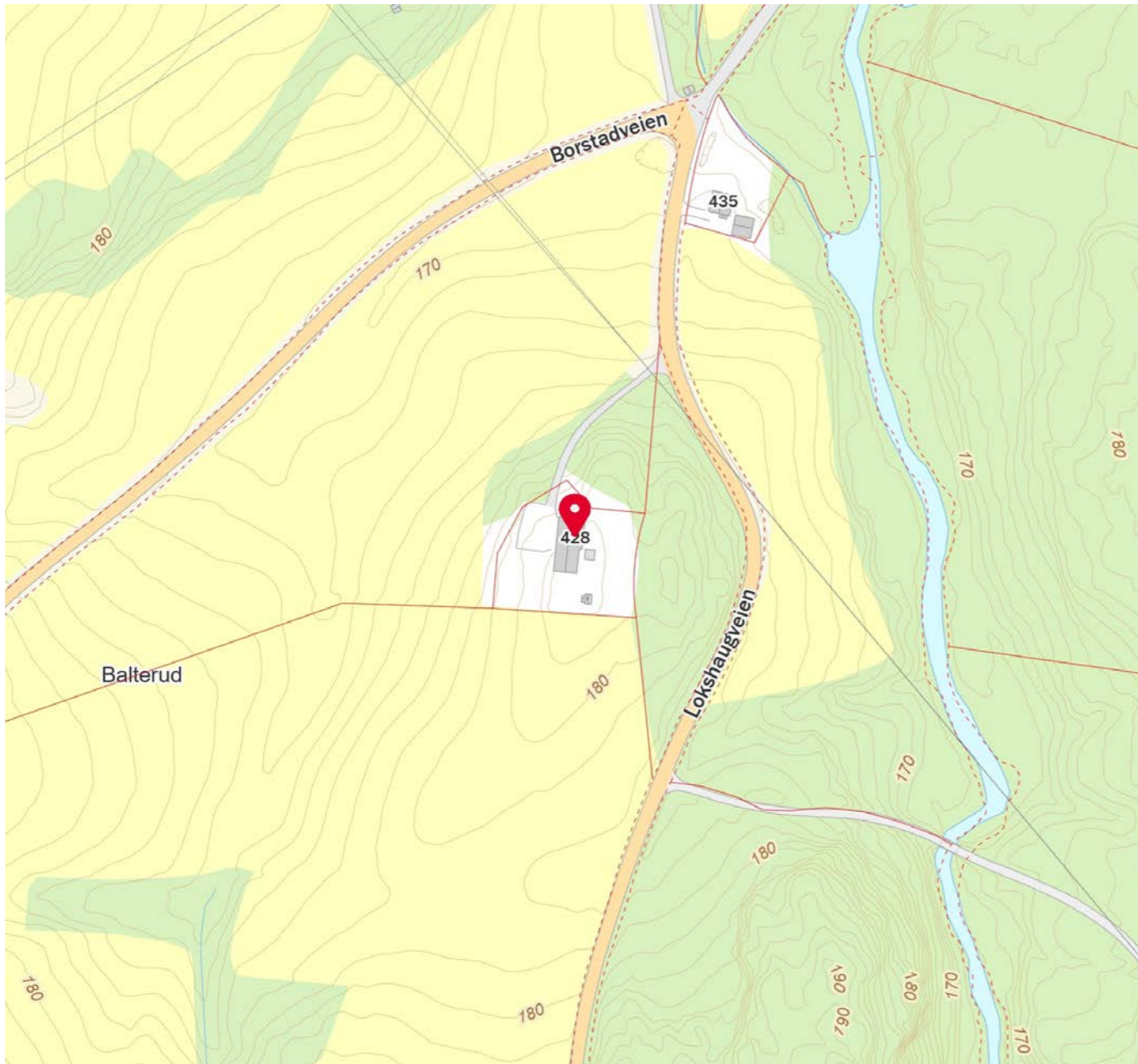
Ole Brumm barnehage Aurskog (0-5 år) 63 barn	4 min 🚶 4.2 km
Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 🚶 4.9 km
Flatebyjordet barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 🚶 5.3 km

Dagligvare

Kiwi Aurskog	7 min 🚶
Coop Extra Aurskog Post i butikk	7 min 🚶 5.9 km

Sport

⚽ Finstabru idrettsanlegg Fotball	3 min 🚶 3.9 km
⚽ Romerike Golfklubb 18-hull	5 min 🚶 5.4 km
🏃 Aura Trening og Helse	5 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	12 min 🚶



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.



Lokshaugveien 428, 1930 AURSKOG

Adresse Lokshaugveien 428, 1930 AURSKOG	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291443
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150139562
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 14
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 200,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi


Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 191,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 219,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 43 946 kWh
---	---



**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**

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre