

The image shows a cozy dining room. In the foreground, a round wooden table is set with white plates and bowls on yellow placemats. A white bust of a woman's head holds a vase of orange tulips. Blue upholstered chairs are tucked under the table. In the background, a green paneled wall features a large circular wooden carving. To the right, a black wood-burning stove with a glass door shows a fire inside. A large window on the left looks out onto a wooded area. A chandelier with multiple warm-toned lights hangs from the ceiling.

akurv.

Fremstetjernveien 150, 1960 LØKEN

Koselig, liten enebolig med alt på ett plan og garasje. Lun terrasse, landlig og usjenert. Nært fiskevann og turstier.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 356 350,-
Selger: Håvard Torp

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 61/93 kvm
Tomtstr.: 1015.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1107250193

Landlig beliggende

Velkommen til Fremstetjernveien 150 – en hyggelig og praktisk bolig med alt på ett plan. Landlig og usjenert beliggende med umiddelbar nærhet til gode tur- og fiskemuligheter, samt kort kjøretur til barnehage, skole og matbutikker. Videre kan eiendommen skille med asfaltert gårdsplass, fine solforhold, god utsikt og en skjermet og overbygd terrasse på ca. 11 kvm ved stuen.

Inne fremstår eneboligen med stilrene farge- og materialvalg og arealeffektiv planløsning. I en luftig og koselig stue er det både luft-til-luft varmepumpe og peisovn, og på et klassisk, velholdt kjøkken er det god skap- og benkeplass. Videre har boligen et bad/wc med dusjkabinett, en bod med opplegg for vaskemaskin og to soverom, hvorav ett har plassbygde skap. Lagringsplass finnes i krypkjeller og uthus.

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.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	78
Kart fra kommunen	83
Nabolagsprofil	84
Våre samarbeidspartnere	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 25 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 61 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

25 m² Terrasse/balkongareal.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 13 m² 3 boder.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 19 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Veranda og platting er definert som Åpent areal (TBA) . Kjellerrom har lav takhøyde og er ikke måleverdig. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,29 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Uthus: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type

rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Tilbygg på ca. 6 m² er ikke måleverdig da det ikke har dør/port. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet - 1015.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturnært til, med umiddelbar nærhet til utallige fiskevann og idylliske turområder. Eneboligen ligger fint plassert på en skrånende tomt på 1016 kvm i naturskjønne omgivelser. Tomten består hovedsakelig av naturtomt med naturlig vegetasjon, fjell i dagen og trær, og både solforholdene og utsynet er upåklagelig. Gårdsplassen er asfaltert, og fasaden ved inngangspartiet har prydbeplantning, blomsterkasse og levegg.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse på ca. 11 kvm. Her er det god plass til grill og utemøblement, og den idylliske utsikten kan nytes til det fulle i helt usjenerte forhold. Terrassen er overbygd, har tredekke og er rammet inn med rødmalt rekkverk. Videre er det både utebelysning og utestikk på husveggen.

Eiendommen ble skylddelt i 1967 med kartforretning fra 2009 og annen forretningstype i 2008 ihht matrikkelrapport.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og idylliske omgivelser, ca. 5 km øst for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og flere vann, så her er det gode muligheter for opplevelser ute i naturen. Sommerstid er det fint å rusle opp til Fremstetjern, eller andre vann i området med bade- og fiskemuligheter.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 10 min kjøring fra eiendommen, og her finner du flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter, Big Dream Arena - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser.

Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi, som ligger på Løken senter, hvor du også finner apotek, bank og kafe med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark en rekke kjedebutikker og fint utvalg. Det er også kort vei til Mysen, Strømmen og Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse og landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass ligger ved fylkesveien, ca. 1,6 km fra boligen, men dette er skolebuss. For øvrige bussruter må man til enten Bjørkelangen eller Løken. Ved å benytte bil tar det ca. 20 min Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen, 30 min til Fetsund, 35 min til Lillestrøm og 60 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell, observert i kjellere. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med plassbygde W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og et blyglassvindu. Alder på glass er datert: 1975, 2013 og udaterte. Eldre vinduer der det er skiftet glass i enkelte, disse er datert 2013.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Et soveromsvindu tar i karm. Vindu på bad og bod har tegn på punktert glass. Kjøkkenvindu mangler et håndtak. Vinduskarmer har slitasje både inn- og utvendig.

Utvendig > Platting: Terrasseplatting i trekonstruksjoner på mark.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Platting har slitasje og råteskader.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller under deler av boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har fjell og jordmasser på grunn, vegger av lettklinkerblokker og bjelkelag med trepanel. Ventilert med luker. På befaringstidspunktet hadde det vært relativt store nedbørsmengder den siste tiden.

Vurdering av avvik: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Det er større vann ansamling i del av kjeller. Det ligger lensepumper klart i kjeller, som tyder på at dette har pågått over tid. Det ble observert mugg eller sopp i deler av himling. Fuktmåling viste opp til ca. 24 % fukt i trevirke, som er over grensen for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: 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.

Det er brannslukningsapparat datert 2007. Røykvarslere er nedkoblet. Det skal være minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Datert 2007.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Det er ikke observert røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere? Ukjent.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er skrånet terreng med fjell mot bygning.
Vurdering av avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Veggplater har fuktskader og trepanel har krympe sprekker. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt hvis det ikke benyttes kabinett. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett.

Tettesjiktet består av MDF plater på vegger og belegg på gulv. Det er tilgang til sluk under kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger har ikke tilfredsstillende tettesjikt. Gulvbelegg har ukjent tilstand under plate til toalett, begrenset inspisert under kabinett. Det er vurdert at belegg har oppnådd forventet brukstid. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Undertak er ikke kjent. Ukjent alder.

Besiktiget fra takstige og møneloft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. Takplater har bulker og det er merket etter avrenning fra pipe.

Eldre tekking. Normal forventet brukstid på stålplater med plastbelegg er ca. 40 år.

Normal forventet brukstid på undertak er avhengig av type, vurdert til ca. tilsvarende.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast. Takstige til pipe med halvbeslag. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er stående vann i takrenner, som tyder på feil eller manglende fall. Takvann er delvis ledet vekk fra bygning. Det er fuktmerker ved gjennomføring av pipe på møneloft.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre.

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Deler av kledning har sprekker og tendens til råte på kledning som er støtet ned til vannbrett. Vindskier har avflasket maling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak med plassbygde W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 10-15 cm mineralull. Undertak er delvis synlig av rupanel og glassfiberduk, samt asfaltplater e.l. Begrenset inspisert fra gangbane. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er svertemerker på deler av undertak. Isolasjon ligger inntil undertaket ved takfot. Fuktmerker på trevirke ved gjennomføring av pipe. Plast/glassfiber på underside av rupanel bør ikke brukes, avhengig av hva som er benyttet som tekking over rupanel.

Utvendig > Veranda: Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Overbygg i trekonstruksjoner tekket med blikkplater. Fundamentert til vegg og støpte/murte søyler. Overbygg er noe underdimensjonert, det er vurdert at snø ikke vil bli liggende grunnet glatte plater og noe fall, men det bør holdes under oppsikt ved større snømengder.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 1 m, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk har avflasket maling og slitasje.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av laminat og flis. Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis noe slitasje og svellede skjøter på gulv. Bod har manglende listverk og ikke ferdigstilt. Det er registrert "Bom" (hulld under fliser) i gang, dette trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på de på sikt kan løsne.

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: Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i krypkjeller.

Tilkoblet vedovn i stue med fliser under. Iht. NRBR er siste feiing utført 31.8.2022 og siste tilsyn utført 9.8.2016. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og egne observasjoner.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Fliser under vedovn er løse og en har sprekt.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjeller under bod, gang og soverom med innvendig tilgang består av et rom med tidligere glassfibertank til snurredass, vann- og avløpsrør og stoppekran. Skrånet fjell, som er pusset og malt, murvegger av pussede lettklinkerblokker, trepanel i himling med bjelkelag. Det er påsatt varme. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Fuktmåling i trepanel viste ca. 15 %, som er normalt.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noe løs puss på murvegger, som indikerer fuktgjennomtrenging fra terreng.

Innvendig > Garderobeskap: Plassbygde garderobeskap på et soverom.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler dører på overskap.

Innvendig > Skadedyr: Det er spor etter mus.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus i kjøkkenbenk, kjeller og på loft.

Innvendig > Bod: Bod har opplegg for vaskemaskin. Gulv er av laminat, vegger av malte plater og himling av tak-ess plater. Naturlig ventilasjon med klaffeventil.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Rom med vanninnstallasjoner må ha tettesjikt på gulv med sluk eller

etablert lekkasjestopper for å hindre fuktskader ved lekkasje. Rommet bør også ha mekanisk avtrekk for å ventilere vekk fuktig luft.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber.

Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg. toppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Ukjent alder på avløpsrør, vurdert til eldre anlegg med oppgraderinger. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Synlig rør for avløpslufting fra tidligere "Snurredass" går synlig i bod, møneloft og over tak. Det er ikke kjent om denne er tilkoblet dagens avløpsanlegg. Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år. Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 80 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, tilkoblet stikkontakt.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er plassert i rom uten sluk eller andre kompenserende tiltak, som f.eks. automatisk lekkasjestopper. Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht.

gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tekniske installasjoner > 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.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i bod. Inntaksikringer på møneloft. Det foreligger samsvarserklæring på Bolimappa.no fra 23.6.2024, disse filene er ikke åpnet. Eier opplyser at Hemnes el-installasjon utbedret feil ved el-sjekk, ny kurs til varmepumpe og stikkontakt til varmtvannsbereder. Dokumentasjon fra en eventuell el-sjekk er ikke fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1967.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Så langt dagens eier kjenner til.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske

anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring fra 2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeid på anlegget før 2024.

Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er ikke synlig fuktsikring eller drenering.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke fuktsikring eller drenering grunnet fjell i dagen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Avløpsrør til privat Bio-vac mini-renseanlegg. Eier har serviceavtale med Br. Stenskjær for renseanlegget.

Vurdering av avvik: Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Avløpsrør til renseanlegget ligger åpent på mark utvendig og kan fryse.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i tre med profilerte fronter, over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/frys. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte

steder.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er en mindre lekkasje fra blandebatteri. Benkeplate har noe slitasje. Laminatgulv har tegn etter fukt med skjøter, som har svellet. Ved fuktsøk i disse områdene ble det ikke avdekket unormale verdier.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger plantegning av gammel hytte, datert 1967, som ikke stemmer med dagens bruk. Det foreligger snitt, fasade og plantegning, ang. forslag til tilbygg, datert 1975, som stemmer i hovedtrekk med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Elektro arbeid i 2024, med fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei. Kommentar: Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Lovlighet - uthus og garasje: Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 28.10.25 av Henning Fagersand. 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.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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 megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Serviceavtale på biovac anlegget. Arbeid utført av Brødrene Steinskjær.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe vann ved mye regn i krypkjeller da huset står på fjell, står automatisk lensepumpe der.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Maur ved innkjøringen til bolig, og spor etter mus i krypkjeller.
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. Beskrivelse: Utbedret feil ved el-sjekk. Arbeid utført av Hemnes el installasjon as.
- 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. Beskrivelse: Ny kurs til varmepumpe, og egen stikkontakt til varmtvannsberederen.

Innhold

Kort fortalt

- Koselig enebolig i landlige omgivelser
- Praktisk løsning med alt på ett plan
- Prisgunstig kjøp
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter
- Garasje og uthus med lagringsplass
- Hovedsakelig naturtomt på 1015 kvm
- Overbygd, lun terrasse på ca. 11 kvm
- Helt usjenert terrasse med fin utsikt
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Solid, praktisk og klassisk kjøkken
- Stue med peisovn og varmepumpe
- Pent bad/wc m/dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin i bod
- 2 soverom, ett m/plassbygde skap
- Varmtvannsbereder på ca. 80 liter

Planløsning

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/wc, 2 soverom og bod.
- Annet: Krypkjeller og et frittliggende uthus på ca. 13 kvm.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt trapp og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en lys entré med grønnmalte vegger og lyse fliser på gulv med gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har malte, profilerte fronter – hvite overskap og grå underskap. Benkeplaten i heltre har nedfelt stålkum, og over benken er det sandfargede fliser og god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som romslig og pen, og den åpne planløsningen gir en luftig atmosfære. Rommet har grønnmalte vegger mot gyllent laminatgulv, og det er god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon. Det er montert luft-til-luft varmepumpe, og for ekstra varme og hygge fyres det opp i en god peisovn. Store vinduer byr på rikelig med naturlig lys, og ikke minst naturskjønn utsikt, og fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse på ca. 11 kvm.

Bad/wc

Badet har hvitmalt panel på veggene og mørkegrått belegg i flisimitasjon på gulvet. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et dobbelt speilskap. Videre er badet utstyrt med et toalett og et dusjkabinett med buede skyvedører. Det er opplegg for vaskemaskin i inneboden som ligger vegg-i-vegg med badet.

Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i eneboligen, og begge har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Veggene er malt i duse farger som står godt til laminatgulvene, og på det største soverommet er det en bred rekke med plassbygde garderober. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innbod, i en krypkjeller og i et frittliggende uthus på ca. 13 kvm.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet. Varmtvannsberederen rommer ca. 80 liter, og er plassert i kjøkkenbenken. Videre har eiendommen utebelysning, utekran og utestikk.

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.

Parkering

Det er parkering i garasje på ca. 19 kvm og på asfaltert gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen, panelovner i enkelte rom og med luft-til-luft varmepumpe i stuen. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen.

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trådte Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har gitt megler beskjed om at slik avtale ikke vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter og farge

F - 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 for 2025

Kr 11 663. 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/avgift

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 408 466.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 1 921 864.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, minirensesanlegg, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 52 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:

3226/20/52:

22.10.2025 - Dokumentnr: 1275643 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

27.07.1967 - Dokumentnr: 3203 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:20 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1060603 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:20 Bnr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 93140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:20 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Iht. kommunen.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier. Iht. kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. 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.

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. 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.

Prisantydning og omkostninger

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (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))

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 275 050 (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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 retthjelpsforsikring 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

11.11.2025



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Fremstetjernveien 150.



En koselig, liten enebolig med landlig og usjenert beliggenhet.



Boligen har alt på en flate - i tillegg er det garasje og uthus med lagringsplass.



Det overbygde Inngangspartiet har asfaltert adkomst.



Velkommen inn!



Entréen har grønnmalte vegger og lyse fliser på gulv med lun varme under.



For oppheng av ytterklær og sko er det etablert åpen garderobeløsning med hylle/knaggrekke og skohylle.



Stuen oppleves som lys og romslig.



Det er god plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



Rommet har grønnmalte vegger mot gyllent laminatgulv.



Fin plass til både sofagruppe og spisebordsmøblement.



Store vindusflater byr på godt naturlig lysinnfall.



Fra stuesonen er det utgang til den overbygde terrassen.

Med både varmepumpe og peisovn er du sikret en jevn, behagelig temperatur året rundt.

Vedovnen bidrar også til ekstra hygge og varme.





Kjøkkenet har et klassisk og tidløst design med mye oppbevaringsplass og gode benkeflater.



Innredningen har malte, profilerte fronter - hvite overskap og grå underskap. Videre er det heltre benkeplate med nedfelt stålkum.



Av hvitevarer er koketopp og stekeovn integrerte.



Videre er det naturlig plass for kjøl/frys ved enden av innredningen, samt opplegg for oppvaskmaskin.



Badet er i hvitt og grått med panel på veggene og belegg på gulvet.



Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, og i overkant er det dobbelt speilskap. Videre har badet dusjkabinett med buede skyvedører og toalett.



I inneboden som ligger vegg-i-vegg med badet, er vaskemaskin og tørketrommel plassert.



Boligen har to gode soverom.



Begge med store vinduer som gir gode luftemuligheter og godt lysinnfall.



På det største soverommet er det en bred rekke med plassbygde garderober.



Soverom.



Fremstetjernveien 150 - en hyggelig bolig i et hyggelig boområde!



Landlig og solrik eiendom med mye natur som nabo



På eiendommen er det garasje og uthus med lagringsplass.



Det frittliggende uthuset er på ca. 13 kvm og byr på godt med lagringsplass.



Vestvendt, overbygget terrasse





Terrassen er på ca. 11 kvm og har god plass til utegrupper og grill.





Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser, ca. 5 km øst for Løken sentrum.



Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser, ca. 5 km øst for Løken sentrum.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fremstetjernveien 150 , 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 20, bnr. 52

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 13998-1470

Referansenummer: GI2107

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig på et plan med krypkjeller.
Tidligere fritidsbolig, som ble tilbygget mot nord i ca.1975.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig der innvendige overflater i hovedsak har normal bruksslitasje, utvendige overflater har stedvis manglende vedlikehold og det må påregnes utbedringer og vedlikehold. Det er flere eldre bygningsdeler, som må holdes under oppsikt eller foreta utbedringer.
Bad må renoveres da det har eldre og ikke fungerende tettesjikt. Krypkjeller har vannansamling og et fuktproblem, som det må utføres tiltak i.
Flere avvik er grunnet sikkerhet og vurdert etter dagens krav. Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre.

Saltak med plassbygde W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Takrenner og nedløp av plast.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Undertak er delvis synlig av rupanel og glassfiberduk, samt asfaltplater e.l.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og et blyglassvindu.

Innadslående teak ytterdør med 2-lags glassfelt.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.
Overbygg i trekonstruksjoner tekket med blikkplater. Fundamentert til vegg og støpte/murte søyler.
Terrasseplattning i trekonstruksjoner på mark.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og flis.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Kjeller under bod, gang og soverom med innvendig tilgang består av et rom med tidligere glassfibertank til snurredass, vann- og avløpsrør og stoppekran.
Skrånet fjell, som er pusset og malt, murvegger av pussede lettklinkerblokker, trepanel i himling med bjelkelag.

Krypkjeller under deler av boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har fjell og jordmasser på grunn, vegger av lettklinkerblokker og bjelkelag med trepanel.
Ventilert med luker.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i krypkjeller.
Tilkoblet vedovn i stue med fliser under.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Plassbygge garderobeskap på et soverom.

Bod har opplegg for vaskemaskin.
Gulv er av laminat, vegger av malte plater og himling av tak-ess plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent årstall.
MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.
Vinylbelegg på gulv med sokkel.
Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett.
Tettesjiktet består av MDF plater på vegger og belegg på gulv.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speilskap, veggskap, toalett og dusjkabinett.
Oppvarming med stråleovn på vegg.
Det er elektrisk styrt vifte med bryter og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tre med profilerte fronter, over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i vindfang og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i bod.
Inntaksikringer på møneloft.

Det er brannslukningsapparat datert 2007.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, observert i kjellere.
Det er skrånet terreng med fjell mot bygning.

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsrør til privat Bio-vac mini-renseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger plantegning av gammel hytte, datert 1967, som ikke stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger snitt, fasade og plantegning, ang. forslag til tilbygg, datert 1975, som stemmer i hovedtrekk med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

Uthus

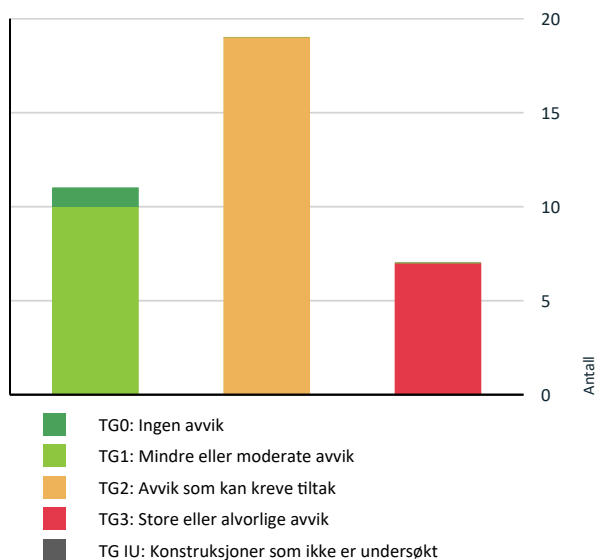
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

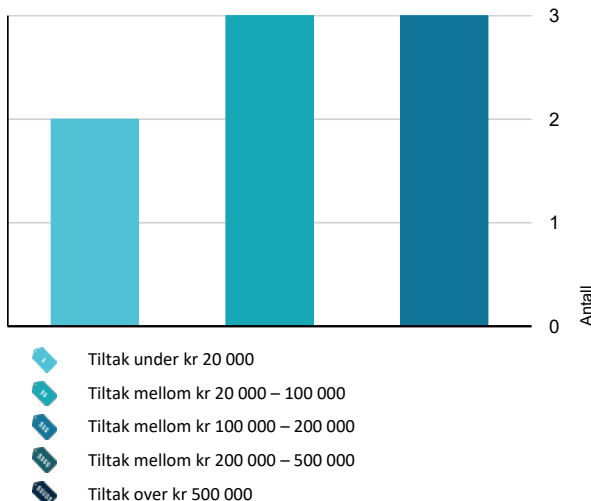
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1967 og tilbyggingsår 1975.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Garderobeskap	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr	Gå til side
!	Innvendig > Bod	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Tidligere fritidsbolig, som ble tilbygget mot nord i ca.1975.
Bygningen er registrert som enebolig og er på et plan.
Planløsningen består av vindfang, kjøkken, to soverom, bad, bod og
stue med utgang til overbygget veranda mot vest.
Oppvarming med varmepumpe, vedfyring og strøm.
Det er offentlig innlagt vann og avløp til privat mini-rensanlegg.
Boligen har en tilnærmet normal standard.

Vedlikehold
Boligen har stedvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg - Ukjent utførende.	Tilbygg med bad, bod og soverom, iht. datert tegning.
2023	Oppgradering - Ukjent utførende	Etablert nytt soverom, slik det var på tegning fra 1975, iht. eier. Årstall er usikkert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Undertak er ikke kjent.
Ukjent alder.
Besiktiget fra takstige og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Takplater har bulker og det er merker etter avrenning fra pipe.
Eldre tekking.
Normal forventet brukstid på stålplater med plastbelegg er ca. 40 år.
Normal forventet brukstid på undertak er avhengig av type, vurdert til ca. tilsvarende.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er ingen synlige skader eller lekkasjer på tekkingen observert fra tak eller møneloft, foruten bulker, som kan forårsake utettheter.
Grunnet alder på tekkingen bør det påregnes at tekkingen nærmer seg utskifting.



Takplater har bulker og merker etter avrenning.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Takstige til pipe med halvbeslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er stående vann i takrenner, som tyder på feil eller manglende fall.
Takkvann er delvis ledet vekk fra bygning.
Det er fuktmerker ved gjennomføring av pipe på møneloft.

Konsekvens/tiltak

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

Takkvann skal ledes vekk fra bygning, ved skifte av renner må det lages fall på renner og lede vann vekk fra bygning for å minske fuktpåkjenning mot kjeller.

Ved skifte av taktekking anbefales også skifte av takrenner og nedløp.
Pipebeslag må skiftes eller utbedres for å unngå fuktskader på loft. Ses i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Tilstandsrapport



Stående vann i takrenner.



Beslag til pipe må utbedres. .

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av kledning har sprekker og tendens til råte på kledning som er støtet ned til vannbrett.

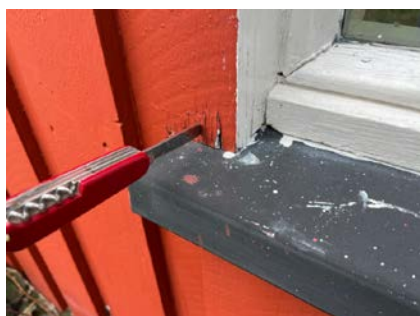
Vindskier har avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må være spalte mellom enden av kledning og vannbrett så kledningen kan tørke ut og ikke blir råteskadet.

Kledning og vindskier må gås over og foreta utbedringer og overflatebehandling.



Påbegynnende råte i dekkbord til vinduer.



Vindskier må utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med plassbygde W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 10-15 cm mineralull. Undertak er delvis synlig av rupanel og glassfiberduk, samt asfaltplater e.l.

Begrenset inspirert fra gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertemerker på deler av undertak.

Isolasjon ligger inntil undertaket ved takfot.

Fuktmerker på trevirke ved gjennomføring av pipe.

Plast/glassfiber på underside av rupanel bør ikke brukes, avhengig av hva som er benyttet som teking over rupanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader.

Asfalt undertaksplater må undersøkes nærmere om det er skader på undertak over disse.

Utvendig pipebeslag bør skiftes eller utbedres for å unngå fuktskader.

Ses i sammenheng med "Nedløp og beslag".

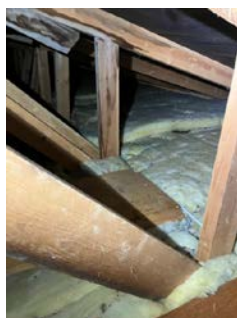


Møneloft.

Tilstandsrapport



Undertak av plater har sverte/fuktmerker.



Fuktmerker ved gjennomføring av pipe.



Bod-vindu med tegn til punktert glass.



Utvendig slitasje på vindu.

! TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og et blyglassvindu.
Alder på glass er datert: 1975, 2013 og udaterte.
Eldre vinduer der det er skiftet glass i enkelte, disse er datert 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Et soveromsvindu tar i karm.

Vindu på bad og bod har tegn på punktert glass.

Kjøkkenvindu mangler et håndtak.

Vinduskarmer har slitasje både inn- og utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med tegn til punktert glass må holdes under oppsikt, ved utvikling av kondens mellom glass må glasset eller vindu skiftes.

Vinduer må utbedres og det kan ikke utelukkes at flere må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader i utvendig vindusramme.

! TG 1 Dører

Innadslående teak ytterdør med 2-lags glassfelt.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1989.
Eldre dører med normal bruksslitasje i forhold til alder.

! TG 3 Platting

Terrasseplatting i trekonstruksjoner på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Platting har slitasje og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Platting må rives og bygges ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Platting må skiftes.

TG 2 Veranda

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Overbygg i trekonstruksjoner tekket med blikkplater. Fundamentert til vegg og støpte/murte søyler.

Overbygg er noe underdimensjonert, det er vurdert at snø ikke vil bli liggende grunnet glatte plater og noe fall, men det bør holdes under oppsikt ved større snømengder.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 1 m, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk har avflasket maling og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må utbedres og overflatebehandles.



Veranda



Rekkverk må utbedres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og flis. Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og svellede skjøter på gulv. Bod har manglende listverk og ikke ferdigstilt. Det er registrert "Bom" (hulld lyd under fliser) i gang, dette trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på de på sikt kan løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bod bør ferdigstilles, for øvrig er det ikke behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rom. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

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.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredder i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TO 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i krypkjeller. Tilkoblet vedovn i stue med fliser under.

Iht. NRBR er siste feiling utført 31.8.2022 og siste tilsyn utført 9.8.2016. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og egne observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser under vedovn er løse og en har sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser må utbedres eller skiftes.



Fliser under vedovn har skader.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under bod, gang og soverom med innvendig tilgang består av et rom med tidligere glassfibertank til snurredass, vann- og avløpsrør og stoppekran.

Skrånet fjell, som er pusset og malt, murvegger av pussede lettklinkerblokker, trepanel i himling med bjelkelag.

Det er påsatt varme.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Fuktmåling i trepanel viste ca. 15 %, som er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe løs puss på murvegger, som indikerer fuktgjennomtrenging fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for ytterligere tiltak enn det som er utført.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.



Tank til tidligere "Snurredass" er plassert i kjeller.



Noe mindre løs puss på murvegger.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viste normale verdier.

TO 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller under deler av boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har fjell og jordmasser på grunn, vegger av lettklinkerblokker og bjelkelag med trepanel. Ventilert med luker. På befaringstidspunktet hadde det vært relativt store nedbørsmengder den siste tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er større vannansamling i del av kjeller. Det ligger lensepumper klart i kjeller, som tyder på at dette har pågått over tid.

Det ble observert mugg eller sopp i deler av himling.

Fuktmåling viste opp til ca. 24 % fukt i trevirke, som er over grensen for skadelig fukt.

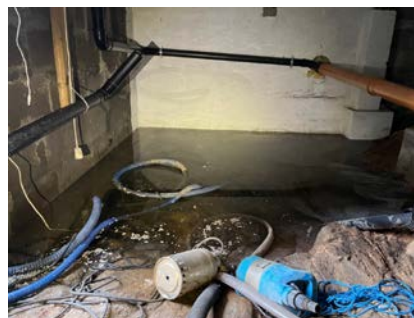
Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lede vann vekk fra krypkjeller, da det på sikt kan gjøre ytterligere skader på bjelkelagskonstruksjon og trepanel. Tiltak kan være utfordrende da det er skrånet fjell i dagen, men det bør undersøkes muligheten for å lede vann ut, andre tiltak kan være å etablere fuktsperre mot grunn og fuktstyrt avfukter. Det anbefales å ta kontakt med fagekspertise for å søke en tilfredsstillende løsning på fuktproblemet. Kostnadsestimat er usikkert avhengig av løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Større vannansamling i krypkjeller.



Jordmasser med stående vann.



Fuktmåling viste skadelig fukt i himling med mugg eller sopp.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. En nyere dør til et soverom.

TO 2 Garderobeskap

Plassbygde garderobeskap på et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dører på overskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør monteres.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr

Det er spor etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus i kjøkkenbenk, kjeller og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er satt ut musefeller, det må gjøres ytterligere tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.



Spor etter mus i kjøkkenbenk.



Spor etter mus på møneloft.

TG 2 Bod

Bod har opplegg for vaskemaskin.

Gulv er av laminat, vegger av malte plater og himling av tak-ess plater. Naturlig ventilasjon med klaffeventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom med vanninnstallasjoner må ha tettesjikt på gulv med sluk eller etablert lekkasjestopper for å hindre fuktskader ved lekkasje. Rommet bør også ha mekanisk avtrekk for å ventilere vekk fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjestopper og mekanisk avtrekk for å hindre fuktskader.



Laminatgulv på rom med vaskemaskin.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrommet.

Iht. FINN annonse fra 2007, er badet oppgradert etter dette årstallet med bl.a. veggplater, toalett, servant og dusjkabinett. Gulvbelegg er det samme som i 2007 og det er vurdert at dette er over 25 år. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

På grunnlag av registrerte avvik med tettesjikt og alder på dette bør det påregnes at våtrommet renoveres med nytt tettesjikt/membran.



Bad.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplater har fuktskader og trepanel har krympe sprekker.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt hvis det ikke benyttes kabinett.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Veggplater må skiftes til vanntette plater, panel i himling bør utbedres eller skiftes.

Ses i sammenheng med membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggplater har fuktskader bl.a. i nedkant.



Panel i himling har krympet fra hverandre.



Fuktskader på vegg i våtsone til servant.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 50 mm.

Det er montert en plate under toalett, ukjent tilstand under denne. Begrenset inspisert under kabinett.



Plate under toalett.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett.

Tettesjiktet består av MDF plater på vegger og belegg på gulv.

Det er tilgang til sluk under kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Gulvbelegg har ukjent tilstand under plate til toalett, begrenset inspisert under kabinett.

Det er vurdert at belegg har oppnådd forventet brukstid.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Grunnet manglende tettesjikt/membran på vegger og alder på belegg, må det påregnes at tettesjikt/membran skiftes på gulv og vegger for å unngå skader i tiliggende konstruksjoner. Inntil badet blir renoveret må det opprettholdes dusjing i kabinett og sluk rengjøres jevnlig, ved en lekkasje vil det kunne oppstå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speilskap, veggskap, toalett og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn på vegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med bryter og tilluft under dørbblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang/kjøkken mot våtsone til servant. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling viste ca. 8 %, som er normalt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre med profilerte fronter, over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/frys. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en mindre lekkasje fra blandebatteri.

Benkeplate har noe slitasje.

Laminatgulv har tegn etter fukt med skjøter, som har svellet.

Ved fuktsøk i disse områdene ble det ikke avdekket unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteri må skiftes eller utbedres.

Det er ikke behov for tiltak på benkeplate eller gulv.



Blandebatteri må skiftes eller utbedres.



Benkeplate har noe slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber.
Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.
Stoppekran er plassert kjeller.

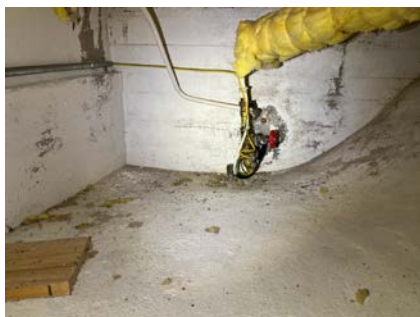
Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent alder på avløpsrør, vurdert til eldre anlegg med oppgraderinger.
Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Synlig rør for avløpslufting fra tidligere "Snurreddass" går synlig i bod, møneloft og over tak.

Det er ikke kjent om denne er tilkoblet dagens avløpsanlegg.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Skal avvirket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hvis avløpslufting ikke er tilkoblet dagens anlegg må dette gjøres og rør fra "Snurreddass" fjernes.

Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader. Det anbefales en gjennomgang og eventuell utbedring av rørligger.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.



Synlig rør for avløpslufting i bod



Uisolerte rør på møneloft må isoleres.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue, datert 2008.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i vindfang og panelovner.
Varmekabler iht. observert termostat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, tilkoblet stikkontakt.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Bereder er plassert i rom uten sluk eller andre kompensierende tiltak, som f.eks. automatisk lekkasjestopper.
Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.
Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje. Manglende lekkasjestopper kan også føre til avkortning i forsikring ved skade.
Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.



Bereder i benkeskap på kjøkken.

⚡ TG 2 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.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i bod.
Inntakssikringer på møneloft.

Det foreligger samsvarserklæring på Bolimappa.no fra 23.6.2024, disse filene er ikke åpnet.
Eier opplyser at Hemnes el-installasjon utbedret feil ved el-sjekk, ny kurs til varmepumpe og stikkontakt til varmtvannsbereider.
Dokumentasjon fra en eventuell el-sjekk er ikke fremvist.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra 2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeid på anlegget før 2024.
Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.
Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en

Tilstandsrapport

registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.



Sikringsskap.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er brannslukningsapparat datert 2007.
Røykvarslere er nedkoblet.

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

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Datert 2007.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke observert røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



Røykvarsler er nedkoblet.



Brannslukningsapparat er datert 2007.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, observert i kjellere.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke fuktsikring eller drenering grunnet fjell i dagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnet skrånet fjell i dagen mot og under bygning kan det ikke etableres drenering.

Det må om mulig etableres avrenning fra krypkjeller, ses i sammenheng med punkt om "Krypkjeller".

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 3 Terrengforhold

Det er skrånet terreng med fjell mot bygning.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må om mulig foreta avrenning fra kjellere, ses i sammenheng med "Krypkjeller" og "Fuktsikring og drenering".
Kostnadsestimat er satt kun for å opplyse at det kan tilkomme kostnader med dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør må frostsikres.



Terreng med fall inn mot bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsrør til privat Bio-vac mini-renseanlegg.
Eier har serviceavtale med Br. Stenskjær for renseanlegget.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
- Avløpsrør til renseanlegget ligger åpent på mark utvendig og kan fryse.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

Det må etableres frostsikring av avløpsrør utvendig.
Når avløpsrør fryser, kan det føre til tette avløp og tilbakeslag i rørsystemet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Frittstående uthus med støpte stripe- og søyle fundament, bjelkelag med tregulv, teppe og beleg, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, pulttak konstruksjon tekket med papp. En bod med innvendig trepanel på vegger og himling. Lemmedør og enkle vinduer i tre. Innlagt strøm, ukjent om dette er godkjent løsning. Eldre standard.

Vedlikehold

Uthuset har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Frittstående garasje med tilbygget åpent lager, fundamentert på blokker og mark, gruset gulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, pulttak konstruksjon der garasjen er tekket med papp, tilbygg av blikkplater. Vippeport av tre til garasje. Innlagt strøm, ukjent om dette er godkjent løsning. Eldre standard.

Vedlikehold

Garasjen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod, Gang

Andre bygg: Uthus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fremstetjernveien 138 ,1960 LØKEN 127 m ² 2022 4 sov	29-06-2023	4 550 000	4 320 000		4 320 000	34 016
2 Fremstetjernveien 165 ,1960 LØKEN 114 m ² 1937 2 sov	02-07-2023	3 500 000	3 600 000		3 600 000	31 579
3 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m ² 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	23 609
4 Nyveien 787 ,1963 FOSSER 125 m ² 1950 2 sov	15-01-2024	2 600 000	2 550 000		2 550 000	20 400
5 Nyveien 772 ,1963 FOSSER 165 m ² 1938 2 sov	07-09-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	17 365
6 Karl den 12s vei 67 ,1960 LØKEN 46 m ² 1960 2 sov	26-04-2023	800 000	780 000		780 000	16 957

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam. Kr. 11 412
Iht. Aurskog-Høland kommune.
Øvrige kostnader er ikke opplyst.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 11 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 900 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 700 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 100 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 70 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 130 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 100 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 30 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 760 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

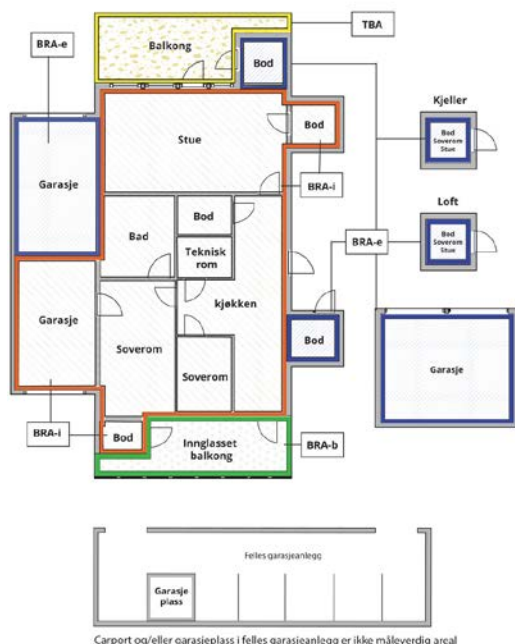
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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	61			61	25
SUM	61				25
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod, gang		

Kommentar

Veranda og platting er definert som Åpent areal (TBA) .
Kjellerrom har lav takhøyde og er ikke måleverdig.
Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,29 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning av gammel hytte, datert 1967, som ikke stemmer med dagens bruk.
Det foreligger snitt, fasade og plantegning,ang. forslag til tilbygg, datert 1975, som stemmer i hovedtrekk med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro arbeid i 2024, med fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Tilbygg på ca. 6 m² er ikke måleverdig da det ikke har dør/port.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	57	4
Uthus	0	13
Garasje	0	19

Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Uthus

Garasje og uthus er definert som S-rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	20	52		0	1016 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Fremstetjernveien 150, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Torp, Håvard

Kommentar

Iht. Kartverket har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et skogsområde med spredt bolig- og fritidsboliger, ca. 5 km øst for Løken sentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Iht. tidligere salgsoppgave, dette er ikke bekreftet.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.
Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.
Iht. kommunen.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. kommunen.

Om tomten
Eiet tomt på 1.016 m² i et skånet terreng, med fjell i dagen og i hovedsak naturtomt med delvis asfaltert innkjøring og parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	22.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	21.10.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	28.10.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	28.10.2025	Tegninger fra 1967 og 1975.	Gjennomgått	6	Nei
Feie- og brannvesen	23.10.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	22.10.2025	FINN annonse 2007. Prospekt 2021	Gjennomgått	30	Nei
Boligmappa.no	30.10.2025	Ei-dokumentasjon fra 2024.	Ikke gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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: Bygghverks eller bygghdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygghdel 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 fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygghdelens 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/GI2107>

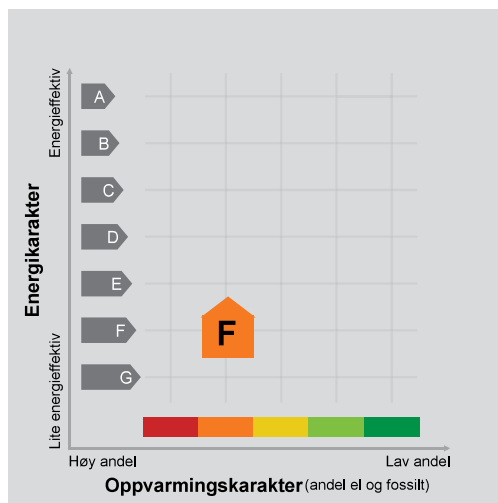
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fremstetjernveien 150
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150151031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188872
Dato	11.11.2025



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250193	

Selger 1 navn
Håvard Torp

Gateadresse	
Fremstetjernveien 150	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250193

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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

Document reference: 1107250193

- 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: 1107250193

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.

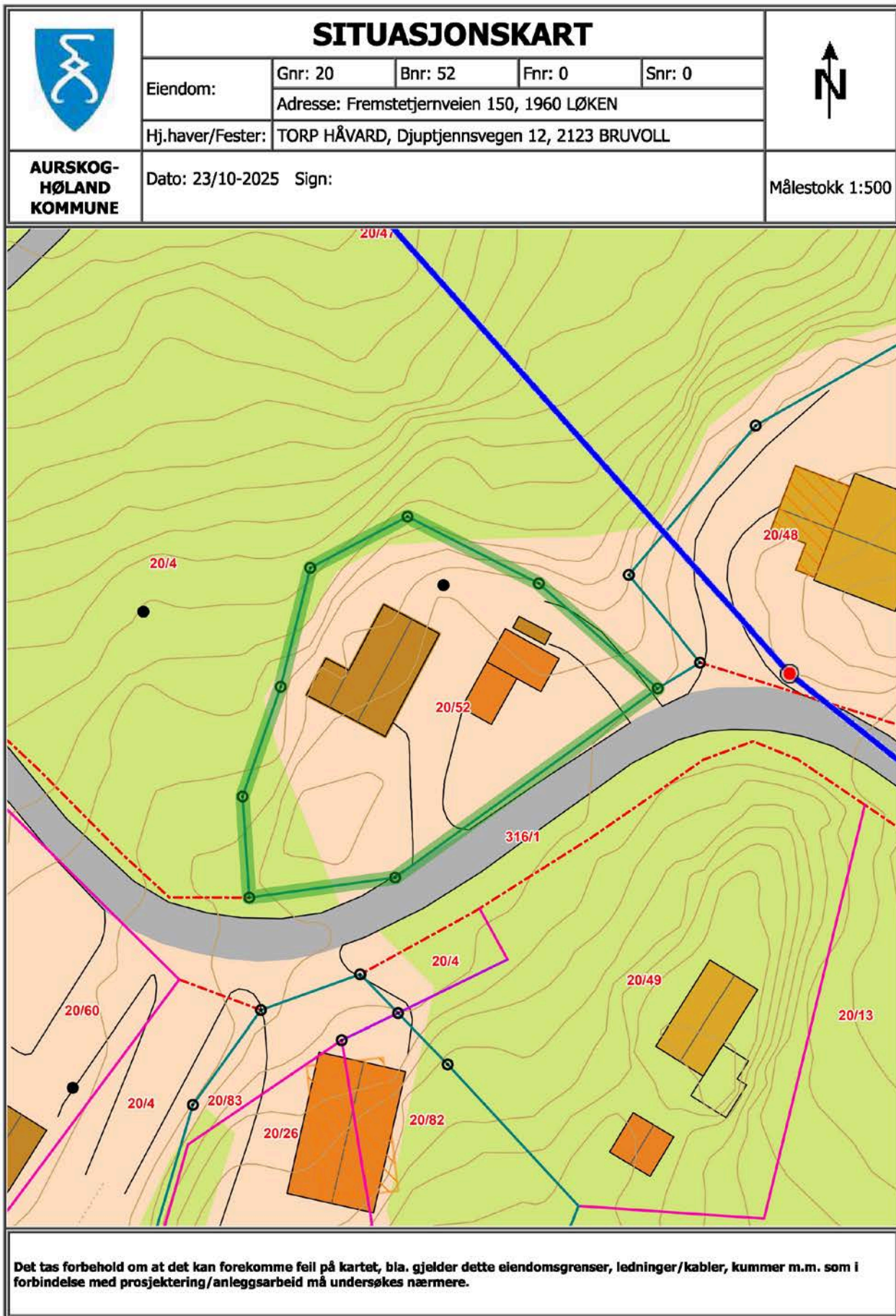
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Torp	af444b76bb29bf298e160 b7c462800608286b7eb	30.10.2025 13:54:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250193

- 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>



Nabolagsprofil

Fremstetjernveien 150

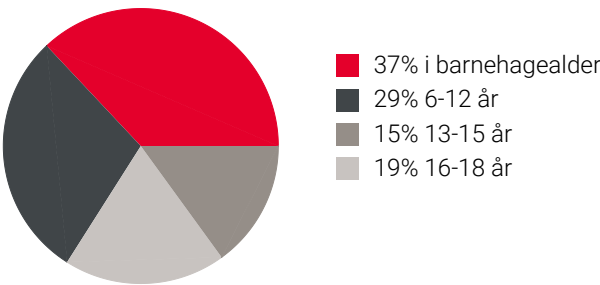
Offentlig transport

🚗 Nes	6 min 🚶
Linje 479	5.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
252 elever, 14 klasser	5.5 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
650 elever, 40 klasser	12.5 km
Bjørkelangen videregående skole	15 min 🚶
674 elever, 32 klasser	13.7 km
Kjelle videregående skole	17 min 🚶
180 elever, 17 klasser	14.8 km

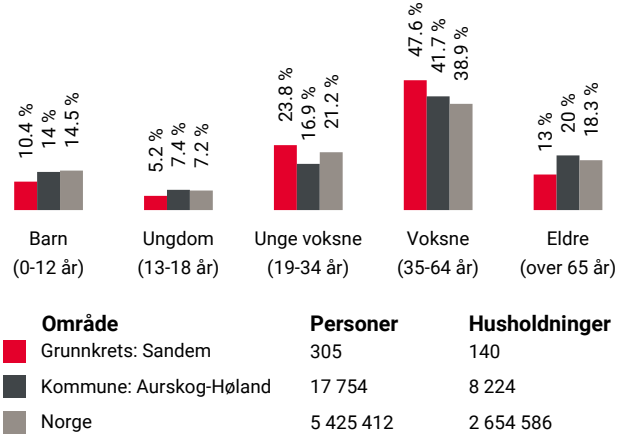
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
97 barn	5.2 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
34 barn	10.4 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
46 barn	9.6 km

Dagligvare

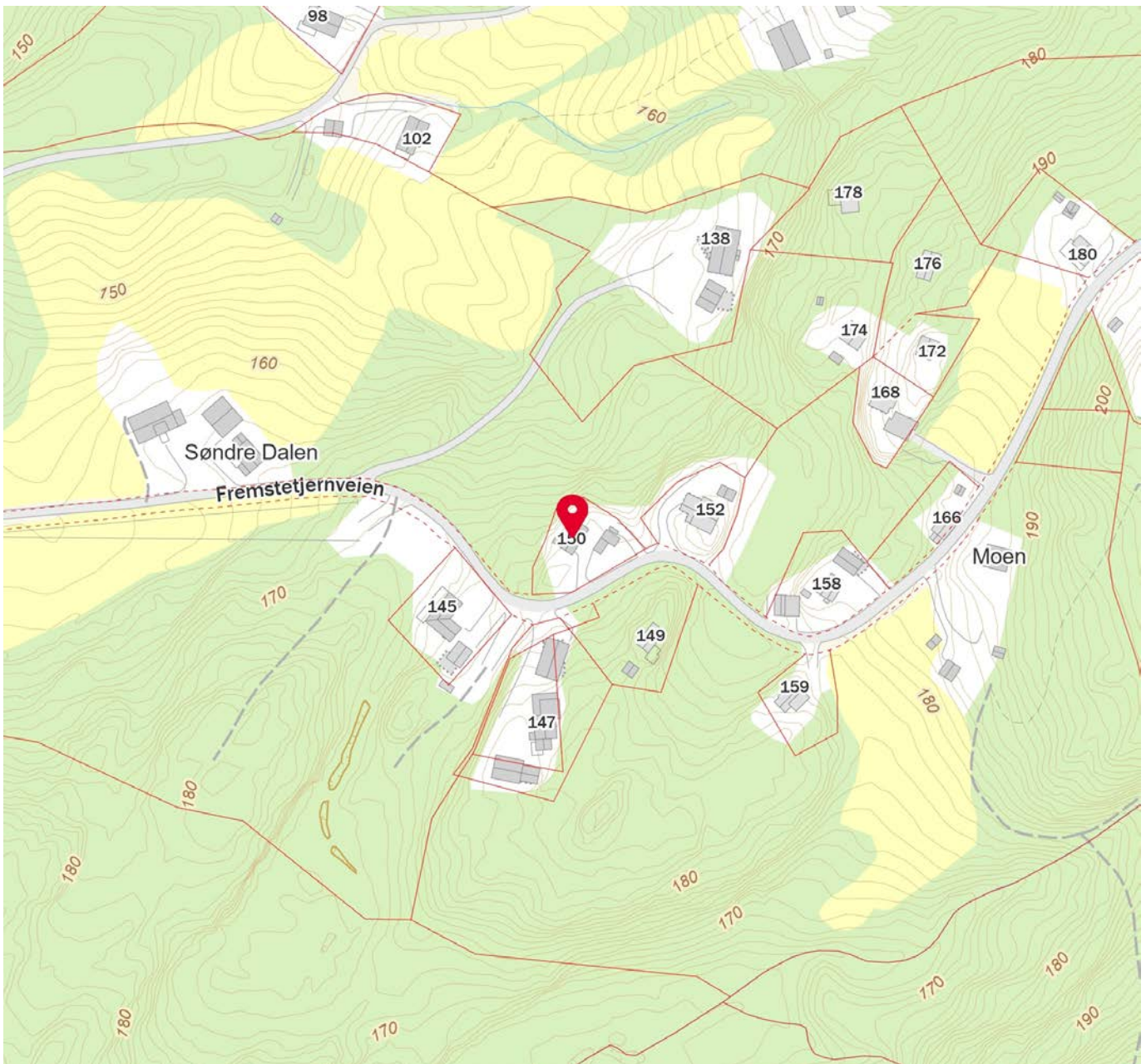
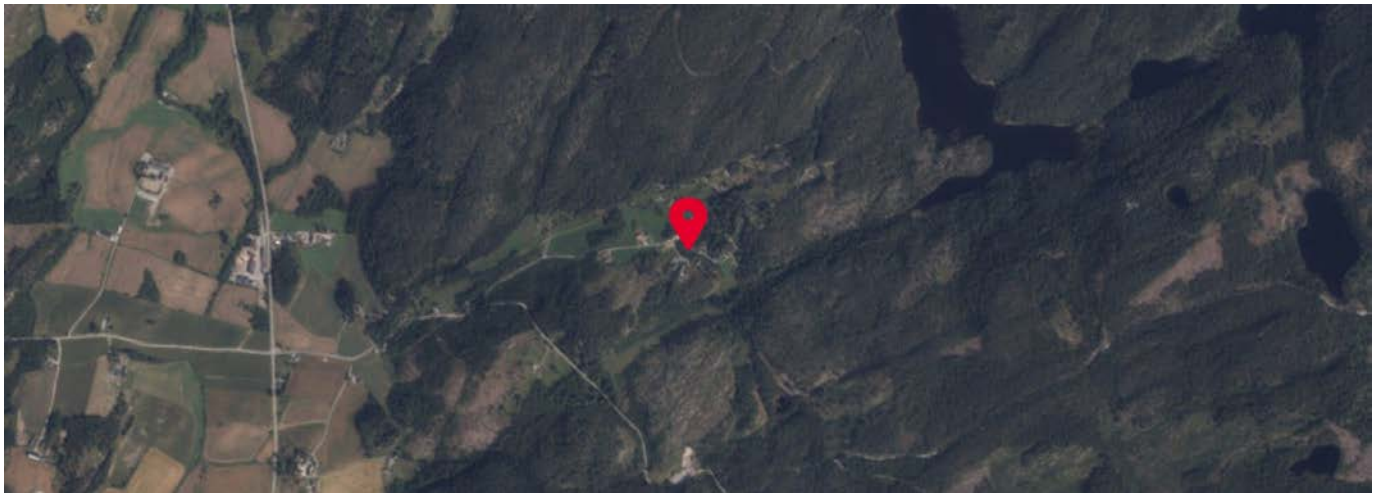
Rema 1000 Løken	8 min 🚶
Post i butikk	5.4 km
Kiwi Løken	8 min 🚶
PostNord	5.4 km

Sport

🏀 Løken skole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	5.5 km
🏀 Høland idrettsanlegg	9 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	16 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min 🚶



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





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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.



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. 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.

For eiendommen:

Adresse: Fremstetjernveien 150
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@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