

The image shows a small, single-story wooden cabin with a gabled roof, painted in a deep red color. It features a green door and a matching green balcony railing. The cabin is built on a stone foundation and is surrounded by a dense forest of tall, slender pine trees. The scene is captured in bright daylight, with sunlight filtering through the trees. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the word 'aktiv.' in a bold, dark red, sans-serif font.

aktiv.

Trollkjørkeveien 26, 1960 LØKEN

Sjarmerende hytte i usjenerte og idylliske omgivelser - 100 m fra Abbortjern - Bilvei helt frem - Lun, solrik terrasse.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Omkostn.: Kr 18 600,-
Total ink omk.: Kr 708 600,-
Selger: Marit Hjertås Schjetne

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 40/52 kvm
Tomtstr.: 2472 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1107250187

Din nye fritidsbolig!

Leter du etter den perfekte plassen for total rekreasjon og naturskjønn idyll? Da er Trollkjørkeveien 26 hytta for deg! Her kan du senke skuldrene i en enkel, sjarmerende hytte – kun 100 meter fra Abbotjern. Eiendommen ligger omkranset av skog og oppleves som en fredelig, skjermet perle. På sommeren er det ypperlige forhold for kajakk, robåt, SUP og hengekøye, og på vinteren er det oppkjørt lysløype og skiløyper mot Tyrihjellen og Langfoss.

Hytta har en lun stue med en god vedovn. Her er det fin plass til både sofa og spisebord, og åpent inn til et enkelt kjøkken med god benkeplass. I hytta er det to fine soverom, og ett av rommene har en romslig innebod. Videre er det en gang med stellemuligheter og et tilliggende toalettrom. I et frittliggende uthus på ca. 12 kvm er det boder og utedo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	16
Om eiendommen	17
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Kart	59
Nabolagsprofil	61
Budskjema	71



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Trollkjørkeveien 26!



Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt ved Abbotjern, i et naturskjønt område ca. 7 km nord for Løken sentrum.



Fra hytta går det en sti ned til tjernet, hvor det er bade- og fiskemuligheter.
Skogen rundt byr flotte områder for overnatting i hengekøye, og det idylliske vannet gir optimale forhold for SUP og kajakk.



Hytta ligger veldig skjermet til, og har en dels overbygd terrasse på ca. 13 kvm med gode solforhold.



Via den dels overbygde terrassen er det adkomst til et åpent og koselig rom som utgjør stue og kjøkken.



Her er det naturlig panel på veggene, hvitmalt himling og originalt heltregulv, og dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger.



Det er ikke innlagt strøm i hytta, men det er installert solcelleanlegg med batterier.



Det er god plass til sofagruppe og lenestoler, og ved kjøkkenet kan det innredes med et lite spisebord.

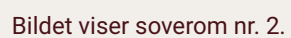
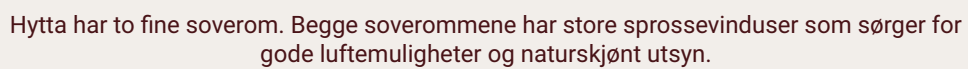




Kjøkkenet har enkel, plassbygd innredning med lyse fronter og laminatbenkeplater, samt benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum.



Det er ikke vann eller avløp i hytta, og avløpet fra oppvaskkummen går til en bøtte i benkeskapet.





Videre har hytta et rom med benk, speil og stellemuligheter.



Toalettrommet ligger i direkte tilknytning til stellerrommet.



Ved soverom nr. 2 er det en romslig innebod.



Hyttas naturskjønne beliggenhet gir gode muligheter for fullstendig ro i sjela.
Her kan du senke skuldrene til lyden av suset i trærne, samtidig som den friske luften gjør deg godt.



Naturtomten består av fjellknauser, skog og lyng, og rundt hytta er det lune, nydelige uteområder.



Rundt hytta er det tilgang på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.
På vinteren er det oppkjørt lysløype og skiløyper mot Tyrihjellen og Langfoss.



På sommerstid er turmulighetene mange langs grusede turveier og ved flere vann.



Under hytta er det en krypkjeller/blindkjeller med stubbegulv.

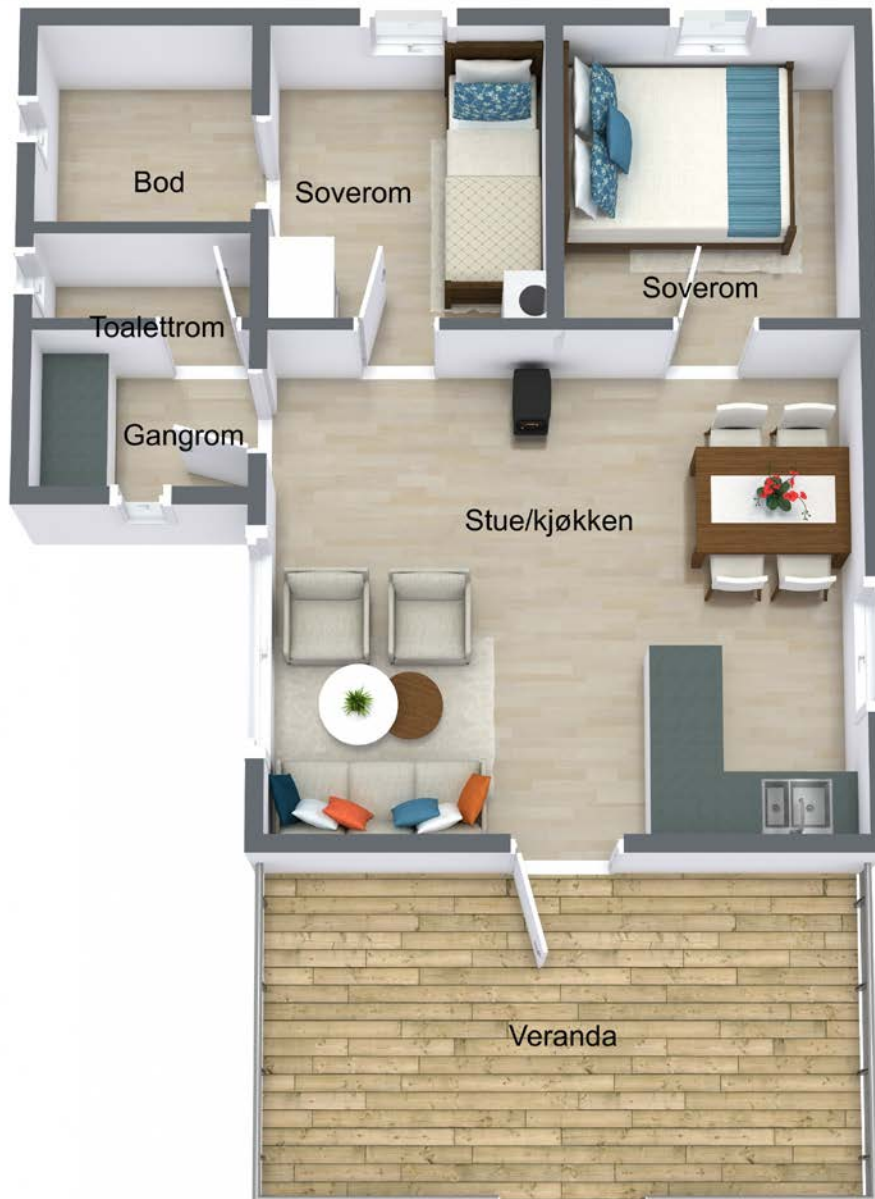


I et frittliggende uthus på ca. 12 kvm er det to boder og en utedo.



Velkommen til Trollkjørkeveien 26!

Trollkjørkeveien 26
1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 13 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Stue/kjøkken med entre, soverom 1, soverom 2, gangrom, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod 1, bod 2, bod 3/do

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte

Del på vestsiden med gangrom, toalettrom og bod er bygget litt større i forhold til beskrevet på tegningen. Veranda er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen.

Uthus

Det foreligger ikke tegning for uthuset,

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2472 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttfelt ved Abbortjern, i et naturskjønt område ca. 7 km nord for Løken sentrum. Rundt hytta er det tilgang på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. På vinteren er det oppkjørt lysløype og skiløyper mot Tyrihjellen og Langfoss. På sommerstid er turmulighetene mange, langs grusede turveier og ved flere vann.

Hyttas naturskjønne beliggenhet gir gode muligheter for fullstendig ro i sjela. Her kan du senke skuldrene til lyden av suset i trærne, samtidig som den friske luften gjør deg godt. Naturtomten består av fjellknauser, skog og lyng, og rundt hytta er det lune, nydelige uteområder. Hytta ligger veldig skjermet til, og har en dels overbygd terrasse på ca. 13 kvm med gode solforhold.

Fra hytta går det en sti ned til tjernet, hvor det er bade- og fiskemuligheter. Skogen rundt byr flotte områder for overnatting i hengekøye, og det idylliske vannet gir optimale forhold for SUP og kajakk.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttfelt ved Abbortjern, i et naturskjønt område ca. 7 km nord for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Rundt hytta er det tilgang på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. På vinteren er det oppkjørt lysløype og skiløyper mot Tyrihjellen og Langfoss. På sommerstid er turmulighetene mange langs grusede turveier og ved flere vann.

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Fra eiendommen er det 21 km til Bjørkelangen, 34 km til Lillestrøm og omtrent 56 km til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og skogområder.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av en hytte oppført i 1972. Byggegrunnen består av fjell. Bygningen er fundamentert med punktfundamenter og søyler av betong og lettbetong. Bygningen har en betonggrunnmur. Det er ingen kjent drenering med drenerør rundt grunnmuren. Terrenget har fall fra bygningen, noe som gir naturlig drenering. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre med saltak og kaldtloft/kryploft. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Under bjelkelaget er det en krypkjeller/ blindkjeller med stubbegulv. Vinduene er av tre med koblede glass. Entrédøren er en tre-speils dør som er panelt og malt på utsiden. Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon, fundamentert på punktfundamenter og fjell. En del av verandaen er overbygd av en forlengelse av hyttetaket. Gulvet er et spaltegulv av tre, og rekkverket er i trekonstruksjon. Det er også en trapp i trekonstruksjon.

Eiendommen inkluderer også et frittstående uthus med uisolert konstruksjon. Bygningen er fundamentert på punktfundamenter og har gulv i trekonstruksjon. Veggene er oppført med enkelt trebindingsverk og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en pulttakskonstruksjon av tre, tekket med asfaltpapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Avvik på alder gjelder pipebeslag. Det er fuktmerker i himlingen ved pipen på ett soverom og dette skyldes trolig lekkasje fra pipebeslaget.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Det er synlig nedbøyning/skjevhet på innertaket/himlingen. Nedbøyningen ble målt til ca. 40mm. målt fra vegghjørne til midten i stue/kjøkken. Årsak er byggefeil eller svikt i konstruksjonen. Det mangler tilgang til loftet og tilstand er her ukjent.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er 1 sprukket vindusglass på soverom. Det mangler beslag på vannbrett.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Døren subber i terskel. Det mangler terskelbeslag.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak er ukjent, men kan skyldes byggefeil, sviktende/bevegelser i fundamentering mm.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er kun 2 ventiler i grunnmuren for ventilering av krypkjelleren.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken med entre - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Innredningen har enkel hjemmesnekret standard. Det mangler laminat på siden av benkeplaten og ved fuktbelastning vil benkeplaten bli skadet.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken med entre - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Enkelte punktfundamenter/søyler har skjevheter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veranda

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det mangler rekkverk på trappen. Deler av rekkverket har høyde 85cm. og deler har høyde 55cm. Det er stedvise råteskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er brennbart materiale ca. 230mm. fra sotluken.

Lovlighet

Hytte

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Del på vestsiden med gangrom, toalettrom og bod er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen. Veranda er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen. Meglers kommentar: Det ser ut som bod/wc er bygget på motsatt side av bygningen enn den er tegnet inn.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Bytte av vindskier, vannbord, takrenner og nedløpsrør. Montert takstige for feiing av pipe. Arbeid utført av tømrerfirma Skullerud AS.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 28.10.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Siste feiing 21.06.2021: Er litt beksot igjen, mesteparten fjernet.

Siste tilsyn 26.09.2019 - med avvik:

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige på taket. For at vi skal kunne jobbe

sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Gulv på toalettrom er ikke tett.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har sett mus inne ved en anledning 10 år siden.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Jørn R Skullerud AS. Beskrivelse: Bytte av vindskier, vannbord ,takrenner og nedløpsrør. Montert takstige for feiing av pipe.

Kommentar fra selger: Sprukket vindu på soverom. For kort avstand fra pipe til trepanel på midterste rommet.

Innhold

Kort fortalt

- Liten og koselig hytte med mye sjarm
- Hytta ligger 100 meter fra Abbotjern
- Tomten er omkranset av vakker natur
- En perfekt plass for total rekreasjon
- Frittliggende uthus/utedo på 12 kvm
- Dels overbygd terrasse på 13 kvm
- Kjøkken med skap- og benkeplass
- Lun, koselig stue med god vedovn
- 2 soverom og en romslig innebod
- Gang/stellerom og et toalettrom
- Solcelleanlegg
- Frittliggende uthus med utedo og boder

Planløsning

1. etasje: Stue/kjøkken, bod, gang, toalettrom og 2 soverom.

Annet: Frittliggende uthus på ca. 12 kvm m/utedo.

Via den dels overbygde terrassen er det adkomst til et åpent og koselig rom som utgjør stue og kjøkken. Her er det naturlig panel på veggene, hvitmalt himling og originalt heltregulv, og dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger. I allrommet er det en god vedovn i støpejern som holder hytta god og varm på kaldere dager.

Det er god plass til sofagruppe og lenestoler, og ved kjøkkenet kan det innredes med et lite spisebord. Kjøkkenet har enkel, plassbygd innredning med lyse fronter og laminatbenkeplater, samt benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum. Det er ikke vann eller avløp i hytta, og avløpet fra oppvaskkummen går til en bøtte i benkeskapet. Det er heller ikke innlagt strøm, men det er installert solcelleanlegg med batterier.

Hytta har to fine soverom, og ved ett av soverommene er det en romslig innebod. Begge soverommene har store sprossevinduser som sørger for gode luftemuligheter og naturskjønt utsyn. Videre har hytta et rom med benk, speil og stellemuligheter, og det ligger et toalettrom i direkte tilknytning. I et frittliggende uthus på ca. 12 kvm er det to boder og en utedo.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Heltregulv og laminat.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Overflatene er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er ikke vann i hytta.

- Avløpsrør: Avløpet fra oppvaskkummen går til bøtte i benkeskapet.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

- Andre installasjoner: Solcelleanlegg med batterier. Anlegget var i normal drift på befaringsdagen.

- Branntekniske forhold: Røykvarsler og slukkeapparat.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt fiber/tv i hytta.

Parkering

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

28136220

Radonmåling

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

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

Oppvarming av hytta er hovedsakelig basert på vedfyring i stue/kjøkken. Av utstyr er det et solcelleanlegg med batterier.

Energimerke

Rød G

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 085 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Hytterrenovasjon og feier/tilsynsgebyr fritidseiendommer. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vann, avløp, solcelleanlegg og privat vei.

Info eiendomsskatt

Følgender er mottatt fra Aurskog-Høland kommune: For 2025 er det ikke utskrevet eiendomsskatt på denne eiendommen. Taksten er for lav i forhold til alle fradragene. Dette kan endres for 2026, men det vet vi ikke ennå.

Formuesverdi

Kr 127 736 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm via solcelleanlegg, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og drift/vedlikehold av privat avløp, vann og vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 13 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:

3226/54/13:

12.03.1970 - Dokumentnr: 1314 - Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:13 F

12.03.1970 - Dokumentnr: 1314 - Bestemmelse om bebyggelse

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

15.10.2020 Arkivref. 20/55990-1

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:13 F

12.03.1970 - Dokumentnr: 1314 - Bestemmelse om gjerde

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

15.10.2020 Arkivref. 20/55990-1

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:13 F

12.03.1970 - Dokumentnr: 1314 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

15.10.2020 Arkivref. 20/55990-1

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:13 F

09.02.1994 - Dokumentnr: 1121 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:7

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Erververen i dokumentet har rett til å bruke veien fram til hytte på gnr. 54 bnr. 2.

09.02.1994 - Dokumentnr: 1123 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:8

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Erververen i dokumentet har rett til å bruke veien fram til hytte på gnr. 54 bnr. 2.

25.09.2018 - Dokumentnr: 1314939 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:10

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2018 - Dokumentnr: 1314939 - Bestemmelse om båt plass/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:10

Overført fra: Knr:3226 Gnr:54 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Veirett fra Trollkjørkeveien fra Tyrihjellevien frem til tomten. jf. kart. Kostnader dekkes med forholdsmessig andel grunneier har til vedlikehold av veien. Rett til bryggeplass og sti fra Trollkjørkeveien 22 ned til Abbortjern jf. kart for gnr. 54 bnr. 10.

26.06.2020 - Dokumentnr: 2654404 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:3026 Gnr:54 Bnr:2 Fnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 111932 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:54 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei til hyttefeltet.

Tilknytning vann: Ingen tilknytning.

Tilknytning avløp: Ingen tilknytning. Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Det skal kun benyttes tørrklosett.

Eiendommen er opprinnelig en festetomt som er gitt bruksnummer i 2020. I den opprinnelige festekontrakten er det gitt adkomstrett til eiendommen. Det er usikkert hvorvidt denne fortsatt kan legges til grunn. Det er ikke tinglyst ny veirett til eiendommen i forbindelse med at festetomt er gitt bruksnummer. Følgende er hentet fra festekontrakten: Fester gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom. For bruk av kjørevei som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e.l. Festeren kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneieren.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Hytter. Følger disposisjonsplan 'Abbotjern hyttefelt' (plan-ID er ikke oppgitt), som regulerer området for hytter. Kommunen har i tillegg opplyst at det ikke kan finnes reguleringsbestemmelser i deres planregister.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 250 (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))

18 600 (Omkostninger totalt)

34 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

708 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

724 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

727 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- markedspakke kr 18.490,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.045,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Hytte



Trollkjørkeveien 26, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 54, bnr. 13

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 10816-25130

Referansenummer: OH4878

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Eiendommen består av hytte og uthus oppført i 1972.

Hytta har ikke innlagt vann, avløp eller strøm. Det er solcelleanlegg i hytta.

Hyttas standard er beskrevet i rapporten.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Hytte - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Entredør i 3-speils trekonstruksjon som utvendig har panel og er malt.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og fundamentert på fjell. Del av veranda er takoverbygd med forlengelse av hyttetaket. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv og laminat.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.

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

Bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører: Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap av malt heltre og malte sponplater. Oppvasbenk av metall og benkeplate av laminat.

Det er ikke vann eller avløp i hytta.

Avløpet fra oppvaskummen går til bøtte i benkeskapet.

Det er naturlig ventilasjon på kjøkkenet med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

Solcelleanlegg med batterier.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

Det er ingen kjent drenering med drenerør rundt grunnmuren.

Terrenget har fall fra grunnmuren og tomten er da naturlig drenerende.

Bygningen har ikke kjeller/rom under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Deler av hytta har punktfundamenter/søyler av betong/lettbetong.

Tomten er skrånende ned fra hytta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Del på vestsiden med gangrom, toalettrom og bod er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen.

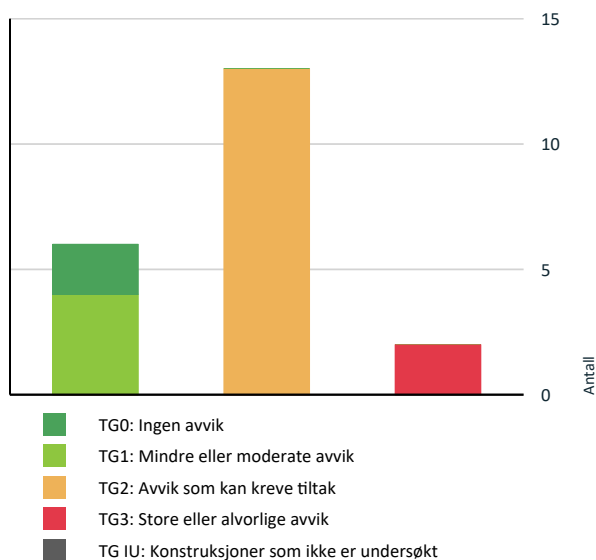
Veranda er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

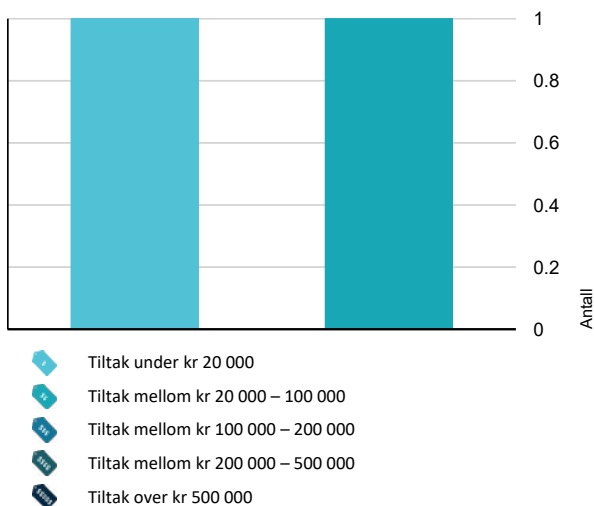
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med entre > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med entre > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1972

Anvendelse
Fritidsbolig

Kommentar
Byggeår iht. eier og iht. tegninger.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nyere vindskier.

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

Vurdering av avvik:

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

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 takteking 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.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Pipebeslag er fra byggeåret.
Takrenner og nedløp er fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

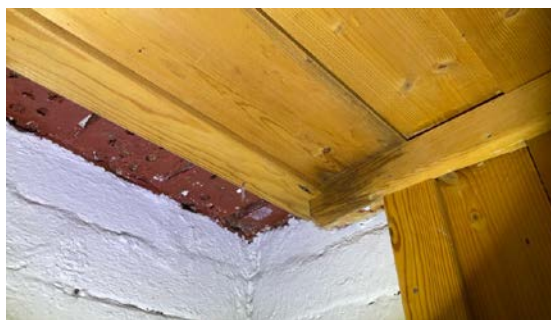
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Avvik på alder gjelder pipebeslag.

Det er fuktmerker i himlingen ved pipen på ett soverom og dette skyldes trolig lekkasje fra pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Pipebeslaget må undersøkes nærmere og det må gjøres tiltak.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Det er ingen tilgang til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig nedbøyning/skjevhet på innertaket/himlingen. Nedbøyningen ble målt til ca. 40mm. målt fra veggghjørne til midten i stue/kjøkken. Årsak er byggefeil eller svipt i konstruksjonen. Det mangler tilgang til loftet og tilstand er her ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å lukke avviket.

Det må lages tilgang med loftsluke med nedfellbar stige for enkel adkomst til loftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er 1 sprukket vindusglass på soverom.
Det mangler beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Entredør i 3-speils trekonstruksjon som utvendig har panel og er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren subber i terskel.
Det mangler terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres og det må monteres beslag/tetting i bunn.

TG 3 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og fundamentert på fjell. Del av veranda er takoverbygd med forlengelse av hyttetaket. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevhet.

Det mangler rekkverk på trappen.
Deler av rekkverket har høyde 85cm. og deler har høyde 55cm.
Det er stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Heltregulv og laminat.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv og overflater fra byggeåret hovedsaklig med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og bod ved 1 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak er ukjent, men kan skyldes byggefeil, sviktende/bevegelser i fundamentering mm.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er brennbart materiale ca. 230mm. fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages større avstand til brennbart materiale ved sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er kun 2 ventiler i grunnmuren for ventilering av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

! TG 2 Innvendige dører

Malte 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap av malt heltre og malte sponplater. Oppvasbenk av metall og benkeplate av laminat.

Det er ikke vann eller avløp i hytta.
Avløpet fra oppvaskkummen går til bøtte i benkeskapet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har enkel hjemmesnekret standard.

Det mangler laminat på siden av benkeplaten og ved fuktbelastning vil benkeplaten bli skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRE

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig ventilasjon på kjøkkenet med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

! TG 1 Andre installasjoner

Solcelleanlegg med batterier.

Tilstand på anlegget er ikke kjent, men det var i normal drift på befaringsdagen.

! TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og slukkeapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ingen kjent drenering med drenerør rundt grunnmuren. Terrenget har fall fra grunnmuren og tomten er da naturlig drenerende. Bygningen har ikke kjeller/rom under terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Deler av hytta har punktfundamenter/søyler av betong/lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte punktfundamenter/søyler har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten er skrånende ned fra hytta.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagringsplass og utedo.

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen har enkel standard, slitasje, skjevheter og vedlikeholdsbehov.

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

Beskrivelse

Frittstående uthus.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert punktfundamenter.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med asfaltapp.

2 gangdør i enkel trekonstruksjon.

1 rom har utedo/muldo.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 40 m²/40 m² <i>Hytte: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, 2 Bod</i> <i>Andre bygg: Uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 12 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 700 000 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. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 950 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 700 000 Konklusjon markedsverdi 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tyrihvellveien 340 ,1960 LØKEN 55 m ² 1969 3 sov	18-07-2021	1 100 000	1 200 000		1 200 000	21 818
2 Tyrihvellveien 450 ,1960 LØKEN 44 m ² 1971 2 sov		890 000				20 227
3 Vinlandsveien 773 ,1970 HEMNES 72 m ² 1997 2 sov	14-09-2025	1 490 000	1 400 000		1 400 000	19 444
4 Tyrihvellveien 456 ,1960 LØKEN 40 m ² 1975 2 sov	28-09-2021	650 000	600 000		600 000	15 000
5 Trollkjørkeveien 44 ,1960 LØKEN 48 m ² 1979 1 sov	06-09-2022	750 000	700 000		700 000	14 583
6 Svensrudveien 54 ,1970 HEMNES 57 m ² 1973 1 sov	10-09-2025	990 000	900 000		900 000	13 846
7 Ringnesveien 9 ,1960 LØKEN 68 m ² 1958 3 sov		900 000				13 235
8 Tyrihvellveien 482 ,1960 LØKEN 63 m ² 1980 3 sov		650 000	700 000		700 000	11 111

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Årskort på vei.	Kr.	500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 670 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

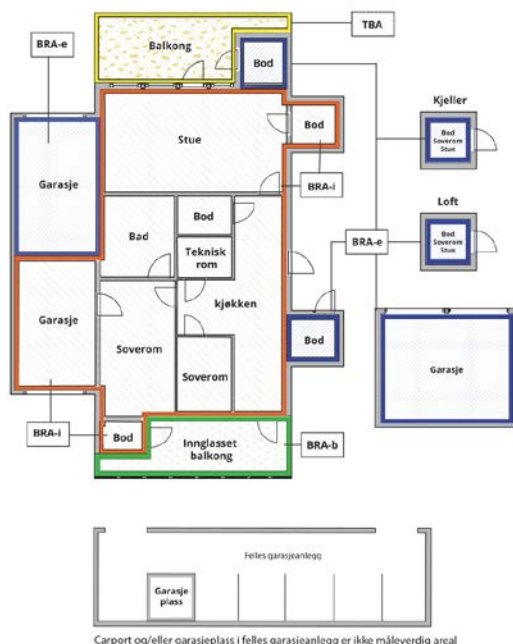
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	40			40	13
SUM	40				13
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken med entre, soverom 1, soverom 2, gangrom, toalettrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del på vestsiden med gangrom, toalettrom og bod er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen.
Veranda er bygget større i forhold til beskrevet på tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bytte av vindskier, vannbord, takrenner og nedløpsrør. Montert takstige for feiing av pipe. Arbeid utført av tømrerfirma Skullerud AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3/do	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Hytte	36	4
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	54	13		0	2472 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Trollkjørkeveien 26							
Hjemmelshaver Marit Hjertås Schjetne. Pål Haug Schjetne dødsbo.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger skogsområde ca. 8km. utenfor Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter i umiddelbar nærhet og det er flere vann i nærområdet.

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Ingen tilknytning.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.472m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass.
Tomten er forøvrig naturtomt med naturlig vegetasjon, fjell i dagen og trær.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	23.10.2025	Som ga opplysninger pr. telefon	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.10.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	28.10.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.1972		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en 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/OH4878>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250187	

Selger 1 navn
Marit Hjertås Schjetne

Gateadresse	
Trollkjørkeveien 26	

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: 1107250187

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv på toalettrom er ikke tett.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett mus inne ved en anledning 10 år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vindskier, vannbord, takrenner og nedløpsrør. Montert takstige for feiing av pipe.

Arbeid utført av

Jørn R Skullerud AS

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: 1107250187

Tilleggskommentar

Sprukket vindu på soverom. For kort avstand fra pipe til trepanel på midterste rommet.

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.

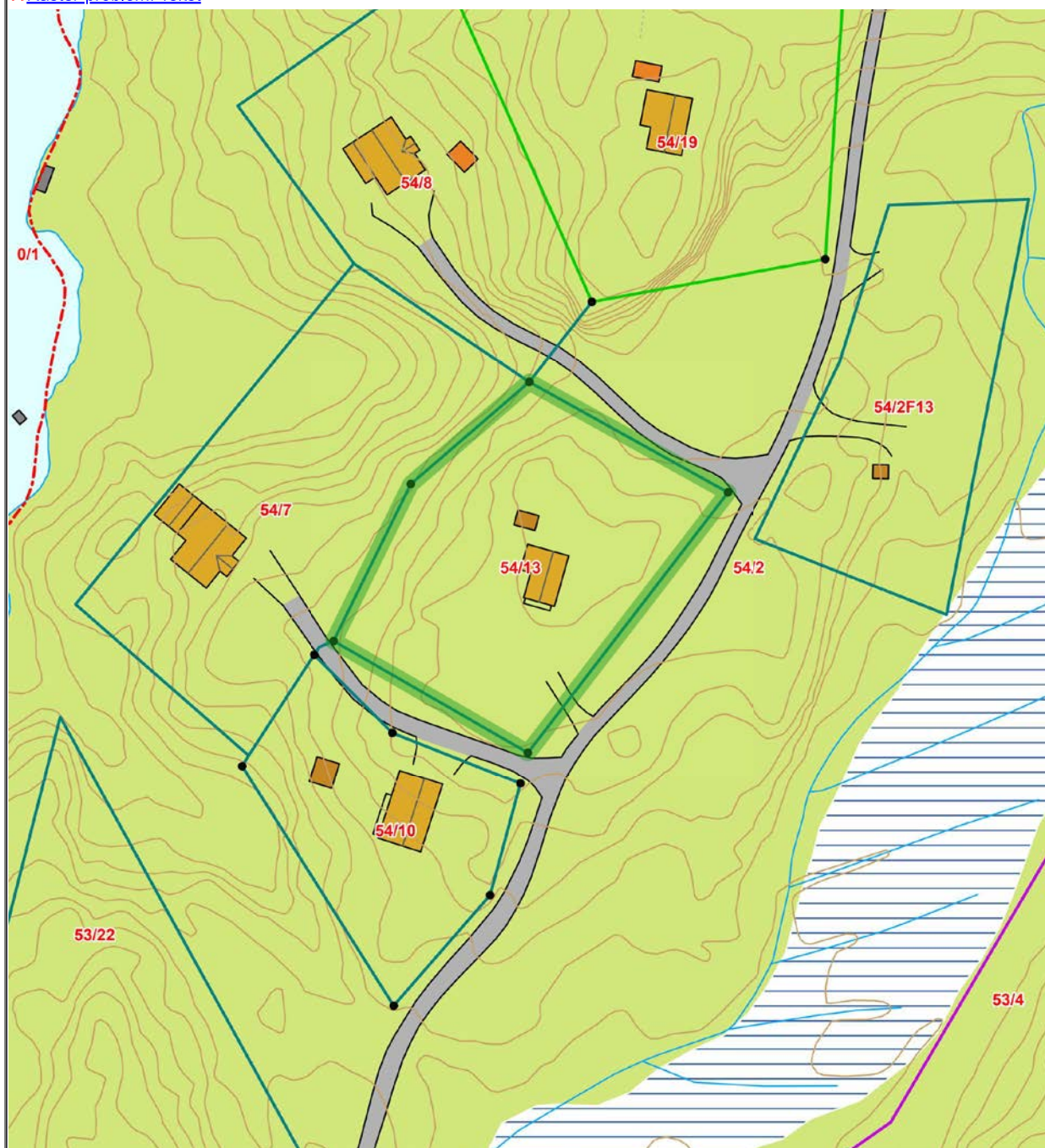
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Hjertås Schjetne	e82ce95288db04417b46 a9a2349b0736a5b3cb21	19.10.2025 18:03:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250187

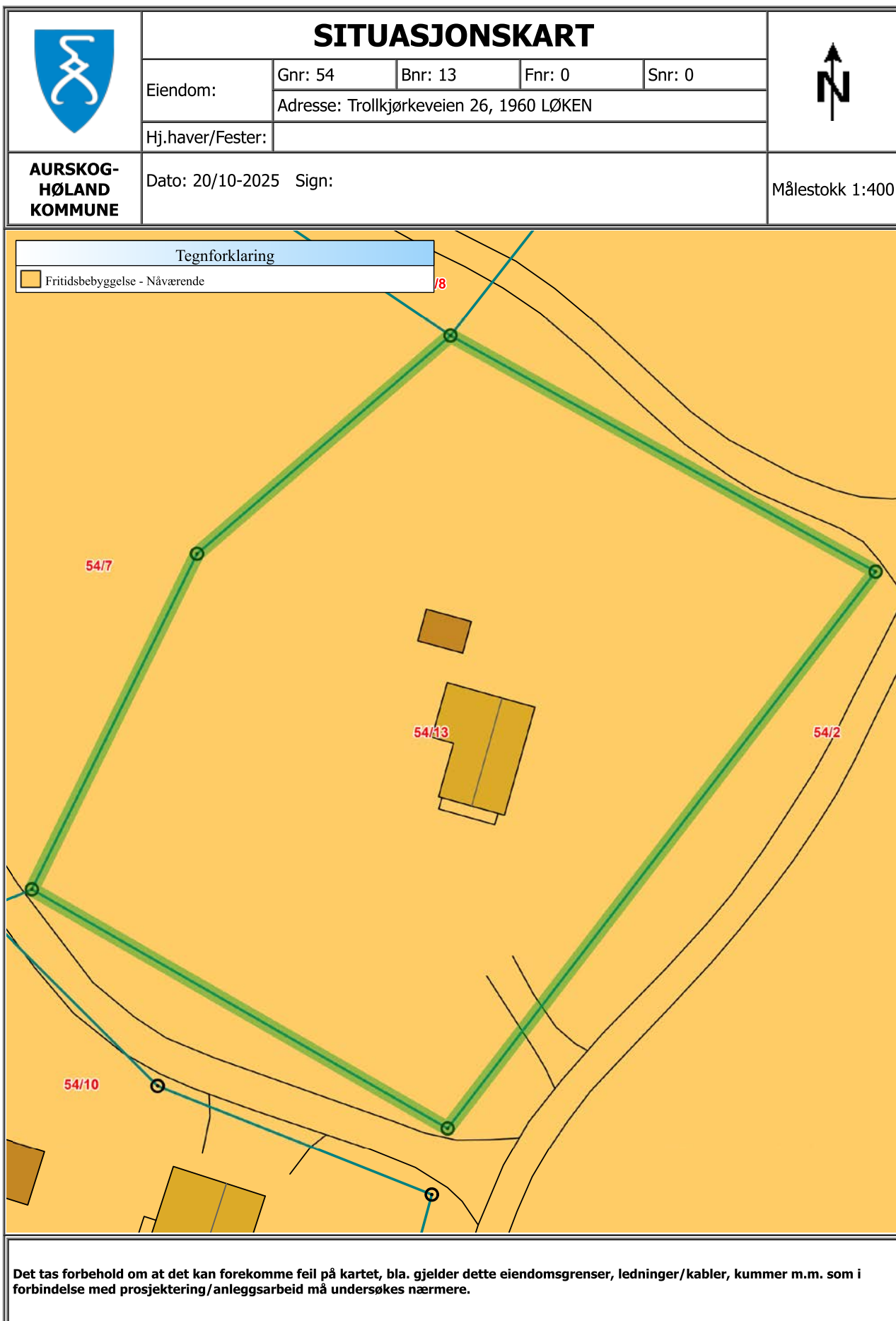
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 13	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Trollkjørkeveien 26, 1960 LØKEN				
Hj.haver/Fester:	SCHJETNE MARIT HJERTÅS, FRYSJAVEIEN 17 A, 0883 OSLO, med flere					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 22/10-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	

X Raster-problem: [Tekst](#)



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



Nabolagsprofil

Trollkjørkeveien 26

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚗
🚍 Elverhøy Linje 480	12 min 🚗 5.8 km
🚍 Fosser Linje 480	12 min 🚗 5.9 km

Avstand til byer

Lillestrøm	47 min 🚗
Oslo	1 t 9 min 🚗

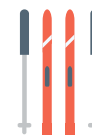
Ladepunkt for el-bil

🚗 Løken Skole	15 min 🚗
🚗 Aurskog-Høland Kommunehus	22 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 88 m
- 104 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Urskog Fort	31 min 🚗
-------------	----------

Sport

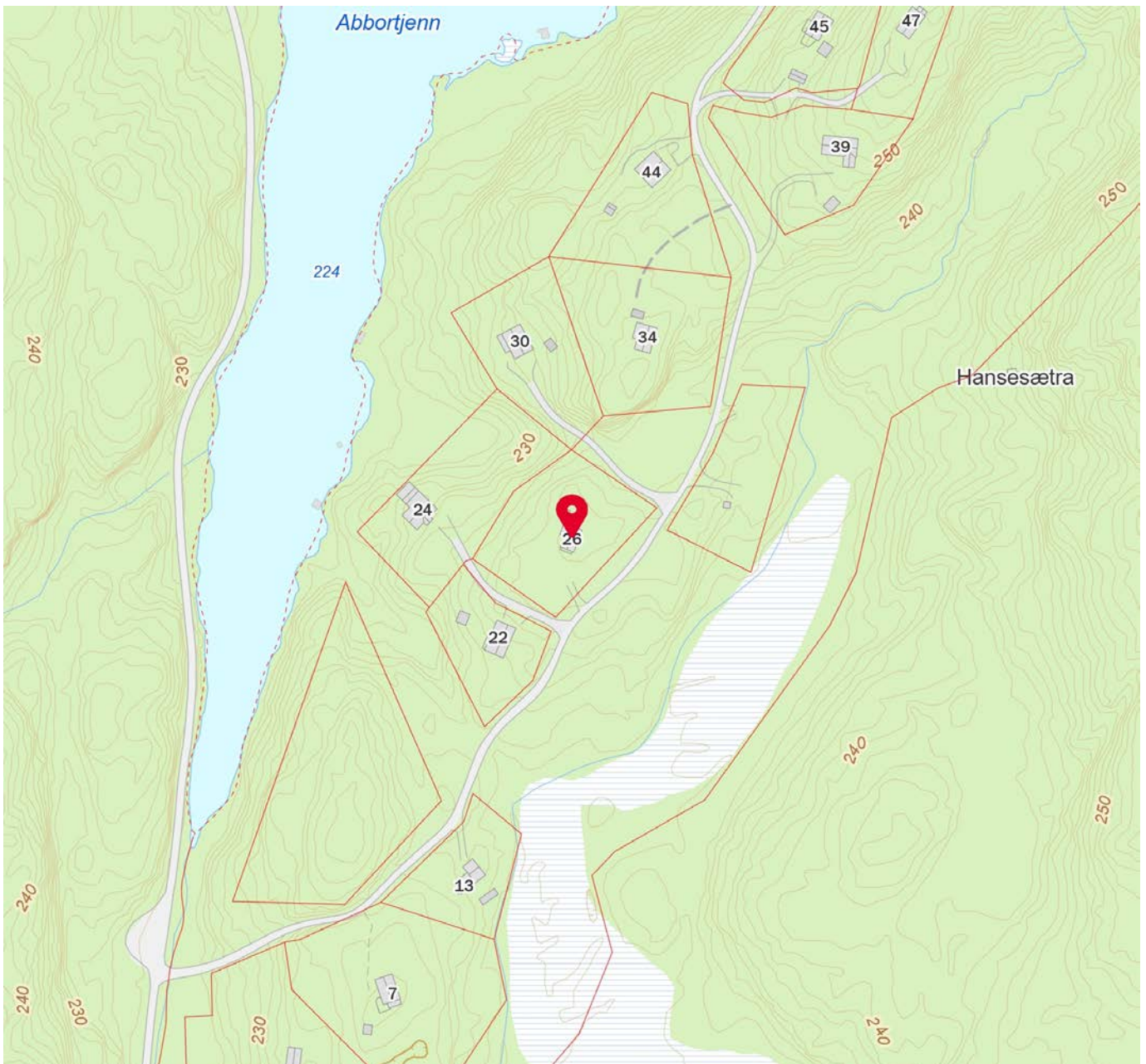
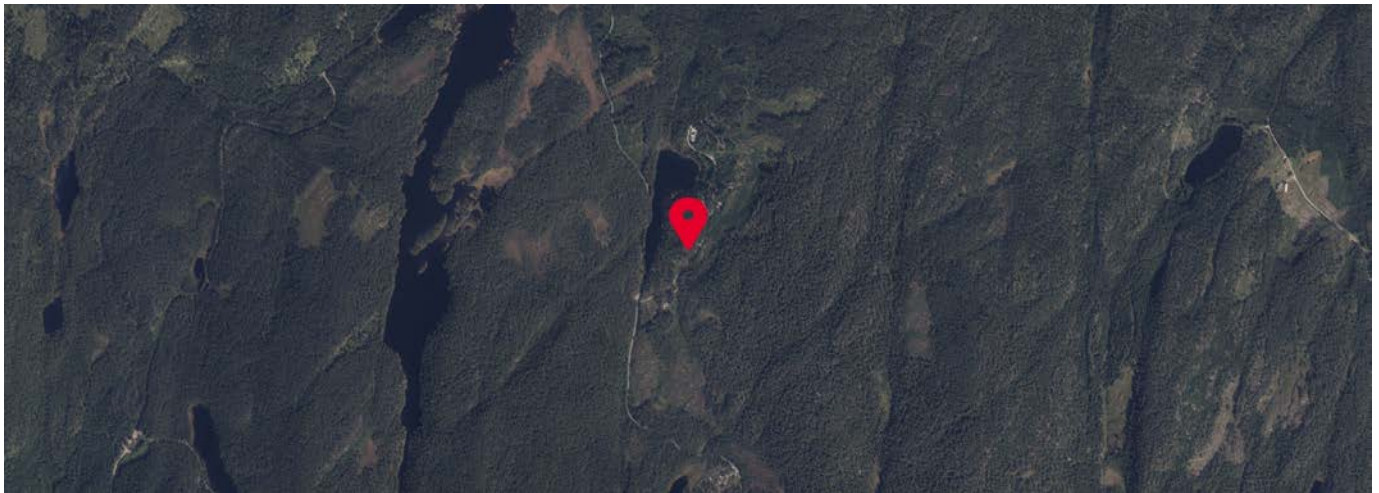
⚽ Misurina Ballspill	12 min 🚗 5.8 km
⚽ Hølandshallen Aktivitetshall	13 min 🚗 6.5 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	24 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	24 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	14 min 🚗 7.3 km
Kiwi Løken PostNord	14 min 🚗 7.4 km

Varer/Tjenester

📦 Løken senter	14 min 🚗
🏪 Løken apotek	14 min 🚗



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Trollkjørkeveien 26
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre