

An aerial photograph of a farm property. The main house is white with a dark roof and a flagpole. To the right is a large red barn with a grey roof. There are several other smaller red buildings, a tractor, and a dirt road. The property is surrounded by green fields and a forested hillside in the background.

# aktiv.

Hølandsveien 1257, 1960 LØKEN

**Trivelig landbrukseiendom på 292 dekar med koselig gårdstun, våningshus, låve, fjøs, hønsehus, stabbur og uthus.**





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 5 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 132 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 382 490,-  
**Selger:** Alf Petter Vangen  
Monica Nilsen Vangen

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 243/753 kvm  
**Tomtstr.:** 291898.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 3  
**Oppdragsnr.:** 1107240187

## Drømmen om eget gårdsbruk!

Hølandsveien 1257 er en landbrukseiendom med dyrket mark, skog og muligheter for dyrehold - kun ca. 45 minutter fra Oslo. Eiendommen er på til sammen på ca. 292 dekar. Skogen er delt i fire teiger. I tillegg er det et hyggelig gårdstun med våningshus, låve, fjøs, hønselhus, stabbur og vedskjul. Det er konsesjonsplikt på eiendommen, noe som medfører bo- og driveplikt.

Jorda er forpaktet bort per i dag, men leieavtalen utgår i desember slik at alt areal er disponibelt for nye eiere fra 1. januar 2025.

Våningshuset er opprinnelig fra 1958, men ble pusset opp i de senere år og fremstår med fine fargevalg og innbydende interiør. Våningshuset har hele fire soverom, to stuer, separat bad, wc og vaskerom fordelt over tre etasjer. I drivhuset og i hagen er mulighet for å dyrke grønnsaker og bær. Utsikten over kulturlandskapet er som omgir eiendommen er nydelig.

Vil du se flere bilder av eiendommen finner du mange fine på Facebook "Gjengen på Sletner" og på Instagram @sletnergaard.

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	31
Tilstandsrapport .....	47
Landbrukstakst .....	80
Egenerklæring .....	90
Ferdigattest nybygg uthus .....	95
Gårdskart fra Nibio .....	96
Reguleringskart .....	97
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	110
Budskjema .....	111



# Velkommen til Hølandsveien 1257!

Har du alltid drømt om et sted på landet, uten å være nødt til å gi helt slipp på bylivet? Da kan Hølandsveien 1257 være akkurat det du leter etter.

Her er det mange muligheter for rette vedkommende, enten du ønsker å drive med hest, hund, høner eller andre dyr. Uansett hva du ønsker så kan dette være en fin mulighet til å realisere drømmen!

Eiendommen er til sammen på 292 dekar. Jordveien er lettdrevet og ligger samlet mellom elven og husene. Eiendommen har egen, privat bru over elva. Skogen er fordelt på fire teiger. Den fulldyrkede jorden er for tiden bortleid. Leieavtalen utløper i desember 2024.

I tillegg er det et nydelig gårdstun med både våningshus, låve, fjøs, hønsehus, stabbur og vedskjul. Det er konsesjonsplikt på eiendommen, noe som medfører bo- og driveplikt.





Boligen har to koselige entreer, noe som er praktisk når man for eksempel kommer fra stallen. Begge entreene har god plass for kommoder og lignende.





Kjøkkenet er stort og trivelig. Det er plass for et kjøkkenbord ved vinduet, og herfra har du fin utsikt ut mot tunet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.





Stuen er lys og romslig. Her er det god plass til både sofa og spisebord. Rommet har store vinduer som slipper inn godt med lys, og en vedkamin sørger for ekstra varme på mørke vinterkvelder. Fra stuen er det foldedør inn mot en spisestue/tv-stue, også den med ildsted, og herfra er det skyvedør inn mot kjøkkenet. Begge stuene har luft-til-luft varmepumpe. Stuene har malte veggflater og parkett på gulvene.





Boligen inneholder både bad, wc-rom og egen vaskekjeller.

Badet ligger i 2. etasje og har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ettreps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har dør og vegg av glass. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert håndduj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. .



Toalettrommet ligger i 1. etasje og inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonskanalen er plassert på vegg.



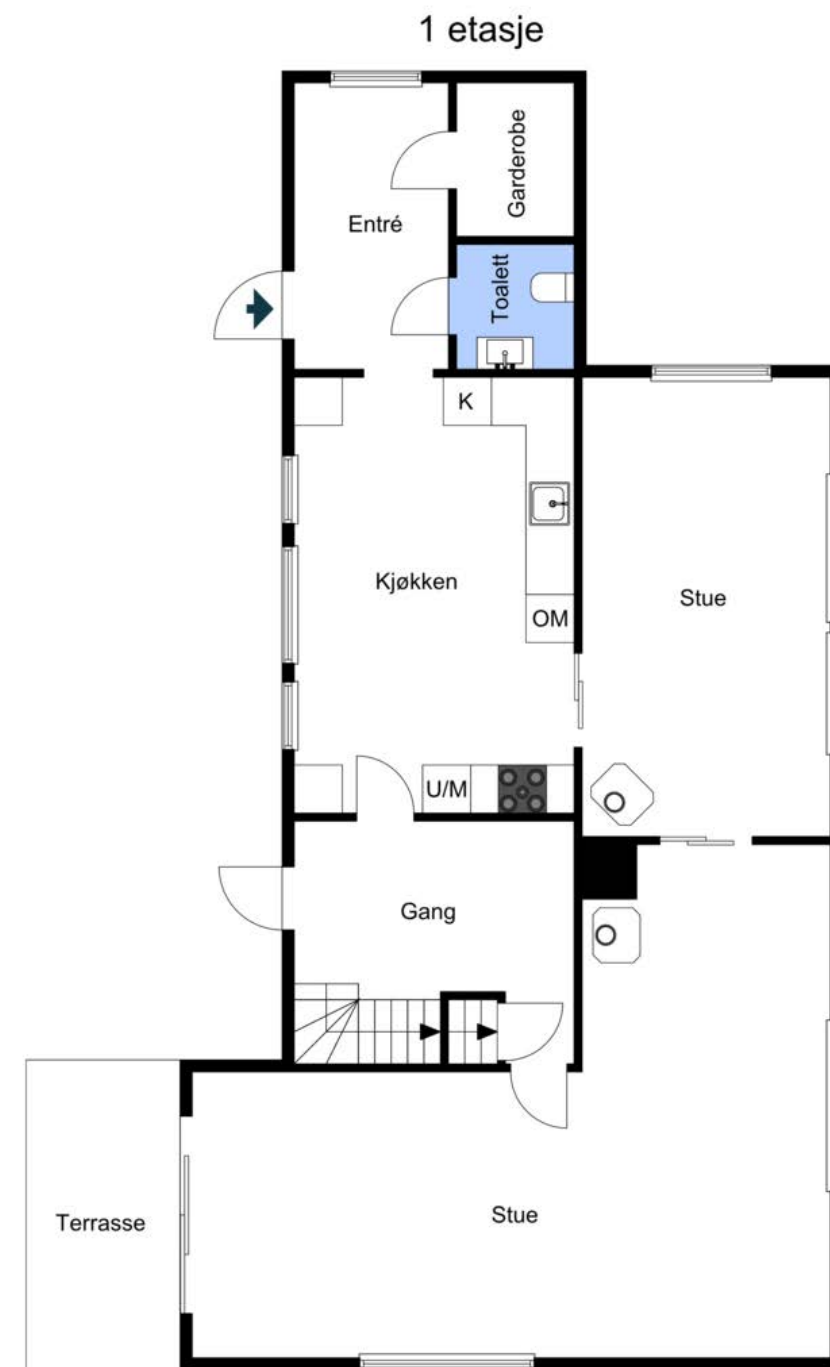
Boligen har fire soverom, alle i andre etasje. Det er montert vedovn i gangen mellom rommene. Alle soverommene har god plass til garderobeskap, og ett har utgang til egen, stor terrasse. Ellers har boligen flere store lagringsrom i kjelleren, samt gode lagringsmuligheter på loft, i stabbur, låve og uthus.







1. etasje

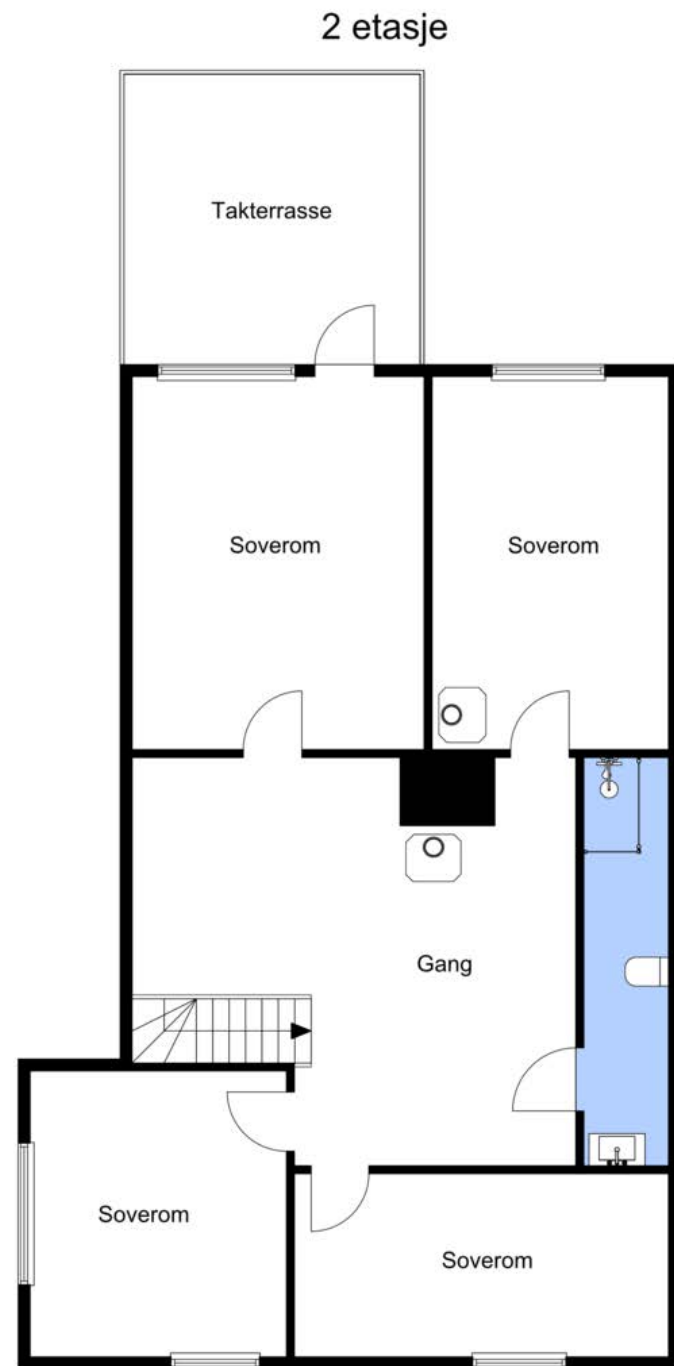


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



# Uteområdene







Eiendommen er stor, på til sammen ca. 292 dekar, hvorav 63,5 dekar er skog av høg bonitet, 17,6 dekar er skog av middel bonitet, 132,7 dekar er skog av lav bonitet og 2,3 dekar er uproduktiv skog. Ca 70 dekar er fulldyrka jord. Skogen består av fire mindre teiger, alle lett tilgjengelige. Driftsforholdene er ansett som lette. Jorda er bortleid med en muntlig avtale som forlenges med ett år av gangen. Eier opplyser at det er to oppkomme på arealet. Det er søkt om og gitt tilsagn om "Smil Midler" til utbedring. Skogressursplan ble utarbeidet i 2007. Etter denne er det avvirket ca 800 kbm innmålt virke som utgjør ca.1.000 kbm stående virke. Seneste avvirkning var i 2022. Det er ikke foretatt planting i perioden 2007 til 2024. Mye av arealet har naturlig foryngelse.

Gårdstunet er romslig og meget pent opparbeidet, og rundt tunet finner du våningshus, låve, fjøs, stabbur, vedskjul og grisehus/hønseshus. Tunet har en gruset gårds plass, samt store plenområder med rikelig med boltreplass for både to- og firbeinte. Hagen rundt våningshuset har plen, prydbusker og diverse beplantning, og her er det mange muligheter for fine uteplasser. I tillegg er det utgang fra andre etasje av boligen til en stor, fin terrasse.









Stabburet er oppført i laftet tømmer og går over en og en halv etasje. Utvendig er bygget kledd med stående panel, og taket er tekket med plater. Stabburet er plassert vest på tunet, mellom våningshuset og låven, og er godt fundamentert og tradisjonelt innredet. Utenfor stabburet, langs den ene veggen, er det støpt en flott plattform med nydelig utsikt utover området.







Låve og fjøs er oppført på tradisjonelt vis. Her har du mange muligheter for innredning og bruk. I låven ligger den opprinnelige stallen i nordvestre hjørne. Stallen er vinterisolert i taket. Resten av låven utgjør vognskjul /lager, og det er innvendig kjørebri i hele byggets lengde med innkjøring via støpt, utvendig låvebru.

Vedskjulet ligger noe tilbaketrukket fra tunet, mot nordvest. Bygningen er oppført på støpte pilarer, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er tekket med plater, og på baksiden er det påbygd en utedo.





Grisehuset/hønehuset ligger ved innkjøringen til tunet og er oppført på støpt ringmur. Innvendig areal er inndelt i to deler. Den sørlige delen er opprinnelig hønehus, mens den andre er opprinnelig grisehus. Det ser ut til at bygningen ligger på tomtegrensen mot veien jf. situasjonskart mottatt fra kommunen.



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 243 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 510 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 753 m<sup>2</sup>  
TBA: 30 m<sup>2</sup>

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Gang, lekerom, teknisk rom, garasje

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, bod, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2, gang, trapperom

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

2. etasje

14 m<sup>2</sup>

## Låve/fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 240 68 m<sup>2</sup> Lagerrom, hønehus Fjøs

2. etasje

BRA-e: 88 m<sup>2</sup> Lagerrom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

## Grisehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup> Fjøs, fjøs

## Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Allrom

2. etasje

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Loftsrom

## Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Bod

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde i kjeller enebolig er under 220 cm. Det er bygget et hønehus i låven på ca. 17 kvm.

Vedbod: I tillegg er det en tilstøtende utebod og en utedo til vedboden.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

291898.9 m<sup>2</sup>

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område med spredt bebyggelse ca 2 km nordvest for Moe sentrum i Aurskog-Høland kommune.

På Moe er det en koselig kafe, barnehager, aktivitetsanlegg, skiløyper, lysløype og fine rekreasjonsområder. Høland Idretts- og Ungdomslag, HIUL, har idrettsanlegg har sitt hovedanlegg på Løken. Vinterstid kjøres det opp skiløyper på jordene i nærmiljøet og lysløype rett i nærheten. Damtjern på Momoen har badestrand,



badebrygge og fiskebrygge, idylliske Tunsjøen er også verdt et besøk

Ved skolen på Løken er det svømmebasseng. På Høland Stadion er det treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to 11er gressbaner, én 7er kunstgressbane, BMX-bane og aktivitetspark med ballbinge, skatebane, sandvolleyballbane, klatrekube m.m. På Bjørkelangen finnes badeanlegget Bjørkebadet. Aurskog har 18 hulls golfanlegg med driving range og treningsområder. I tillegg byr skogene i nærområdet på flotte innsjøer og idylliske friluftsområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi og Rema 1000 på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter et fint og variert utvalg. På Bjørkelangen finner du Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter med fine konsepter. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Busstopp er rett ved eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Løken, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 28 min til Lillestrøm, samt 52 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Østbye

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Landbrukseiendom med skog, dyrket mark og tun med flere bygninger. For opplysninger om skog og jordareal henvises det til egen lanbrukstakst. Boligen på tunet er oppført over tre etasjer i 1958 og er senere tilbygget. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår men med nyere bad og kjøkken. Det vil være nødvendig med oppgradering av utvendige fasader innen kort tid. Innvendig er overflater stort sett vedlikeholdt, men en del av det tekniske anlegget begynner å bli gammelt og modent for oppgradering. Bygningsmassene ellers på tunet er alle eldre bygg, de fleste med relativt stort vedlikeholdsetterslep. For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler i bolighuset må rapporten leses i sin helhet. Det er også laget en forenklet oversikt over de andre bygningsmassene på tunet, men dette er på mere generelt grunnlag.

Enebolig: Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en loftsluke. Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel). Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra

byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass. I kjelleren er det koblede trevinduer. Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår. Inngangsdører av treverk med glassfelt. Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid. Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk. Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 29.08.2024 og avholdt av Daniel Østbye for teknisk beskrivelse av eiendommen. Se også landbrukstakst datert 16.09.2024 og avholdt av Hans Andreas Trætteberg.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Nedgraving av Biovac avløpstank. Arbeid utført av Kjetil Gjersøen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus i hønsehus,og fjøs.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Bil-lader,lyskaster,innvendig lys i fjøs/låve.skål koble til Biovac. Arbeid utført av Aurskog elektriske. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Bygd terrasse,innsatt skyvedør stue/terrasse,to vinduer i stue. Arbeid utført av Bygg saminasab.

Kommentar: Brannmur innvendig er kommentert fra feier at bare 3 av 4 sider synes (kjøkken) montert ny vedovn i stue. nytt kjøkken fra 2019. (bodbyn fra IKEA) ny vannpumpe fra 2019 i kjeller. biovac-anlegg fra 2024.

#### **Innhold**

Planløsning

1. etasje: To entreer, wc-rom, bod, kjøkken og to stuer.  
2. etasje: Trapperom, bad og 4 soverom.  
Kjelleretasje: Vaskerom og boder.

Kort fortalt

- Stor og idyllisk landbrukseiendom.  
- Skog, dyrket mark, beite og gårdstun.  
- Tunet har våningshus og flere bygg.  
- Låve, fjøs, hønsehus, stabbur, vedskjul.



- For tiden er all fulldyrket jord bortleid.
- Hele eiendommen er på ca. 292 dekar.
- Pent gårdstun med rikelig boltreplass.
- Fine uteplasser - platting og terrasse.
- Gode solforhold og nydelig utsikt.
- To entreer, praktisk ved dyrehold.
- Stort kjøkken med egen spiseplass.
- Romslig stue og separat spisestue.
- Ildsted og varmepumpe i begge rom.
- Flislagt, delikat bad.
- Egen vaskekjeller og separat wc-rom
- Fire soverom, tre med plassbygde skap
- Lagringsplass på loft, i bod og i kjeller
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Tilsigsbrønn og privat godkjent septiktank med årlig tømning.

#### Standard

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

Forhold som har fått TG2:

#### Utvendig > Takteking

Taktekingen er i hovedsak av betongtakstein, det er pappshingel over inngangsparti på tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takterrasse. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er i tillegg oppdaget sprekker i takshingel og råteskader i enkelte vindskier.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Vurdering av

avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist deformasjoner på takrenner. Forkantbeslag med skader.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en loftsluke. Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel). Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktmerker i overgang takstoler/vegg. Dette skyldes trolig dårlig ventilering lokalt. Fuktmerker på veggpapp på gavlvegger. Dette skyldes trolig utett fasade. Det er uvist om det er etablert dampsperre i himlingen mot kaldt loft. Anbefales ytterligere undersøkt. Manglende dampsperre kan føre til kondensproblematikk.

#### Utvendig > Vinduer

Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass. I kjelleren er det koblete trevinduer. Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer fra byggeår, det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger, merker etter kondens/fukt på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

#### Utvendig > Dører

Inngangsdører av treverk med glassfelt. Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dør på tilbygg klyper i karm og er vanskelig å lukke.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trapp har svak fundamentering. Ufagmessig utført.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer. Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Kjelleren er å regne som en råkjeller. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på teknisk rom. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ved fuktøk på grunnmur ble det avdekket noe forhøyet fuktinnhold i mur. Det er også avdekket saltutslag enkelte steder.

#### Innvendig > Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under tilbygg. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist over anbefalte fruktverdier i luft og treverk. Skader kan oppstå.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sprekk i fug i dusjsonen. Missfarging/svertesopp på mykfug. Fuktskadede list rundt takvindu.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sprekk/manglende fug rundt slukrist. Det er bom i flere fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det mangler drenering fra innebygget sistene. Skapdører til servantskap er i dårlig stand.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er



slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og sikker bruk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke installert komfyrvakt selvom dette var et krav når kjøkkenet ble oppgradert.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrommet inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps gran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonskanalen er plassert på vegg. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør system. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av anlegget har passert mere en 50% av anbefalt brukstid. Deler av anlegget syntes å være montert av ufaglærte.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Berederen er plassert i rom uten sluk. Det er sluk i tilstøtende teknisk rom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. et. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen av dreneringen som i dag er gjellene er trolig fra opprinnelig byggeår 1958. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler topplister på grunnmurspapp.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er privat brønn. Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Isolasjonsevnen i veggkonstruksjonen er begrenset til standard fra byggeår

Utvendig > Dører 2

Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk. Vurdering av avvik: Dører har råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gulv på takterrasse har råteskader. Rekkverk på takterrasse har råteskader. Tilstanden på membran på takterrasse er uvisst. Anbefales ytterligere undersøkt. Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse i 1. et. til hage.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger. Anbefale å innhente



opplysninger fra P.B.E. Rømhøyde i kjeller er under 220 cm.

#### Låve/fjøs

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

#### Stabbur

Det foreligger ikke tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

#### Vedbod

Det foreligger ikke tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

#### 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.

#### Moderniseringer og påkostninger

Det er nyere varmtvannsbereder, ny heve/skyvedør på sydvegg i stue samt skiftet vinduer i stue. 2 lags isolerglass i 2022 samt at det er biovac anlegg fra 2024. En del av overflatene er malt.

#### Parkering

Parkering på egen grunn.

#### Forsikringselskap

Fremtind, polisenr. 25003668

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Dato for siste feiing: 25.05.2023. Dato for siste tilsyn: 25.05.2023 med avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet ble det oppdaget at teglskorsteinen er innkledd. Eier må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Følgende opplysninger er mottatt fra Elverket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget på Hølandsveien 1257, 1960 Løken.

## Energi

### Oppvarming

Boligen oppvarmes ved elektrisitet, varmepumper og vedfyring. Boligen har mursteinspipe og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer. Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022.

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 8 408 pr 2024

### Info kommunale avgifter

Ordinært reoveringsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, tømning av minirensanlegg. I tillegg til kommunale avgifter kommer utgifter til drift og vedlikehold av private ordninger.

### Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt i 2024

### Formuesverdi primær

Kr 472 728 pr 2022

### Andre utgifter

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

### 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 49, bruksnummer 3 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:

3226/49/3:

12.10.1937 - Dokumentnr: 1562 - Erklæring/avtale Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 1927 - Skjønn Elektriske kraftlinjer Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900158 - Opprettelse av matrikkelenheten EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

08.06.1869 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:49 Bnr:4

16.01.1957 - Dokumentnr: 109 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:49 Bnr:11



20.11.1959 - Dokumentnr: 3501 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:49 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 242921 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:49 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 109822 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:49 Bnr:3

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg uthus datert 18.03.1980.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei. Eiendommen er ikke registrert tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså eier av eiendom, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Kommunen står for en årlig tømning gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Det er privat brønn på eiendommen. Vannpumpe med trykktank i kjeller. Det er ikke fremlagt rapport over vannkvalitet overfor megler. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2024. Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

#### **Regulerings og arealplaner**

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for flom, støy og høyspenningsanlegg

i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

#### **Adgang til utleie**

Eiendommen er konsesjonsbelagt og underlagt bo- og driveplikt.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen fremkommer i Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031. Eiendommen er i kategorien Nyere tids kulturminner og betegnet ved Sletner nedre, bebyggelse med bl.a. låve med tømmerfjøs. Vernekategori 4.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris

landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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**

Etter avtale med selger.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 250 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

131 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

-----  
132 490 Omkostninger totalt

147 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
5 382 490 Totalpris. inkl. omkostninger

5 397 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 400 390 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 132 490

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

#### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende



1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunale opplysninger og foto. 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.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

19.09.2024



# Vedlegg

## Tilstandsrapport

RAMBOLL

Hølandsveien 1257, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 49, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 753 m<sup>2</sup> BRA-i: 243 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 21410-1240

Referansenummer: NP7164

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggt teknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



### Rapportansvarlig

*Daniel Østbye*

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Hølandsveien 1257, 1960 LØKEN  
Gnr 49 - Bnr 3  
3226 AURSKOG-HØLAND

Rambøll Norge AS  
Vestvollveien 34 D  
2019 SKEDSMOKORSET



## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21410-1240

Befaringsdato: 26.08.2024

Side: 3 av 33



## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom med skog, dyrket mark og tun med flere bygninger. For opplysninger om skog og jordareal henvises det til egen lanbrukstakst.

Boligen på tunet er oppført over tre etasjer i 1958 og er sener tilbygget. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår men med nyere bad og kjøkken. Det vil være nødvendig med oppgradering av utvendige fasader innen kort tid. Innvendig er overflater stort sett vedlikeholdt, men en del av det tekniske anlegget begynner å bli gammelt og modent for oppgradering. Bygningsmassene ellers på tunet er alle eldre bygg, de fleste med relativt stort vedlikeholdsetterslep.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler i bolighuset må rapporten leses i sin helhet. Det er også laget en forenklet oversikt over de andre bygningsmassene på tunet, men dette er på mere generelt grunnlag.

### Enebolig - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en lofts Luke.

Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel).

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass.

I kjelleren er det koblede trevinduer.

Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår.

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid.

Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk.

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter.

Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg og parkett.  
Veggoverflater av: Malt tapet, malte slette flater og trepanel.  
Himlingsoverflater av: Tak-essplater, malte slette flater og MDF-panel.

### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Heltre og linoleumsbelegg.  
Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og trepanel.  
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og profilerte himlingsplater.

### Kjeller

Gulvoverflater av: Mur og linoleumsbelegg.  
Veggoverflater av: Mur og tresnittplater.  
Himlingsoverflater av: Betong.

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.  
Innvendige dører med glatt og profilert utførsel fra byggeår.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue 1. et. 5 mm.  
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 1. et. 238 cm.  
Gang 2. et. 230 cm.

Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på teknisk rom.  
Det er krypkjeller under tilbygg.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.  
Boligen har mursteinspipe og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer. Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.  
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har dør og vegg av glass.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.  
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.  
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.  
Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.  
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.  
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlagning.  
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrommet inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonskanalen er plassert på vegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør system.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.  
Boligen har installert to luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. et.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen av dreneringen som i dag er gjellene er trolig fra opprinnelig byggeår 1958.  
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerelementer.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.  
Det er slamavskiller med overløp til grøft.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er privat brønn.  
Septiktanken er av glassfiber og er fra 2024.

Gårdstunet er opparbeidet med hage, stort plenareal med prydbusker, trær og div beplantning, egen hage med frukttrær og bærbusker. Det er også opparbeidet flere utplasser på eiendommen. Gårdsplassen er singlet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

### Låve/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

### Vedbod

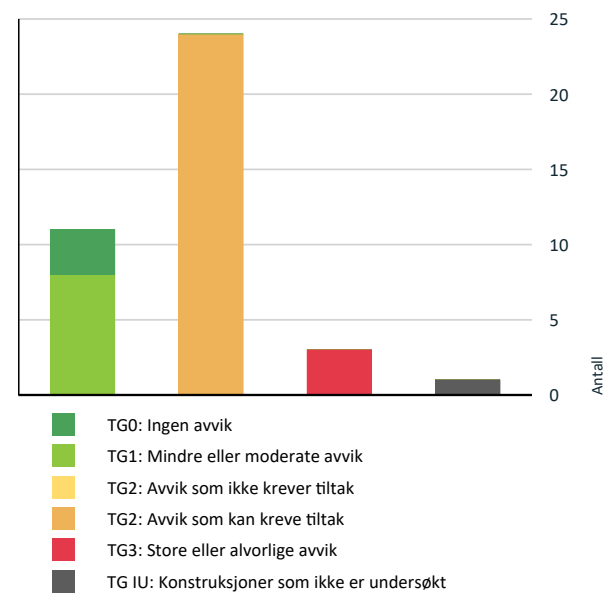
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.



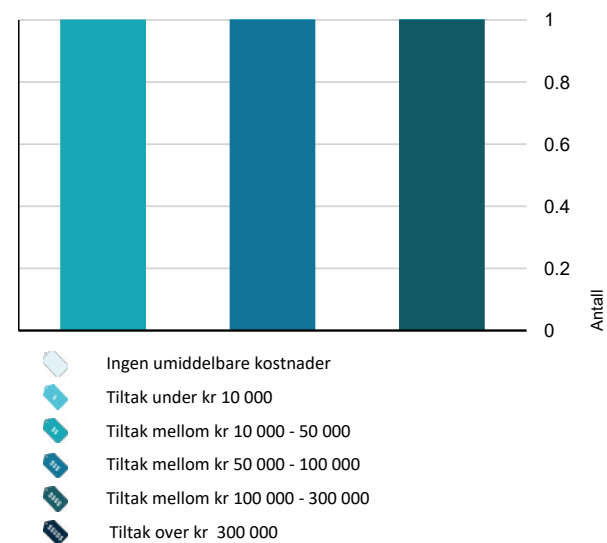
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Kilde: Tidligere salgsoppgave.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Installert Biovac.
2021	Modernisering	Nytt kjøkken.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er i hovedsak av betongtakstein, det er pappshingel over inngangsparti på tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takterrasse.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg oppdaget sprekker i takshingel og råteskader i enkelte vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må planlegges utskiftning av tak innen rimelig tid.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist deformasjoner på takrenner.  
Forkantbeslag med skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og ellers annet utstyr på tak må skiftes når taket byttes. Anbefales utført innen rimelig tid.



### TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Isolasjonsevnen i veggkonstruksjonen er begrenset til standard fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales at kledningen skiftes i sin helhet.

Når kledningen skal skiftes anbefales det samtidig å etterisolere veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel).

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker i overgang takstoler/vegg. Dette skyldes trolig dårlig ventilering lokalt.

Fuktmerker på veggpapp på gavlvegger. Dette skyldes trolig uttett fasade.

Det er uvist om det er etablert dampsperre i himlingen mot kaldt loft. Anbefales ytterligere undersøkt. Manglende dampsperre kan føre til kondensproblematikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre lufting ved gesims, det anbefales at takstolene kontrolleres ytterligere for råteskader når tilkomst er etablert i utsatt området. Når fasaden utbedres må fuktskadet treverk på gavlvegg byttes ut.



## Tilstandsrapport



Fuktmerker mot gesims.



Fuktmerker på gavlvegg.

### 1 TG 2 Vinduer

Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass. I kjelleren er det koblede trevinduer. Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

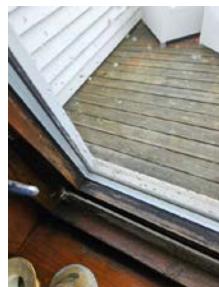
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger, merker etter kondens/fukt på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.



### 1 TG 3 Dører 2

Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk.

#### Vurdering av avvik:

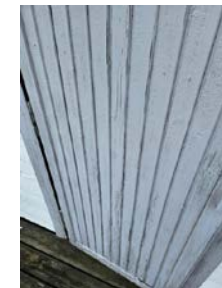
- Dører har råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Dør til takterrasse.



Dør til kjeller.



Dør til krypkjeller.



Dører til garasje i kjeller.

### 1 TG 2 Dører

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på tilbygg klyper i karm og er vanskelig å lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

### 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gulv på takterrasse har råteskader.

Rekkverk på takterrasse har råteskader.

Tilstanden på membran på takterrasse er uvisst. Anbefales ytterligere undersøkt.

Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse i 1. et. til hage.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres trapp fra terrasse til hage.

Råteskadet gulv og rekkverk på takterrasse må skiftes.



# Tilstandsrapport

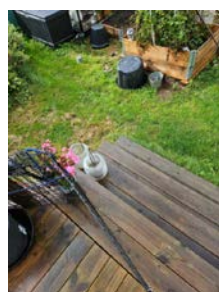
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet gulv.



Råteskadet rekkverk.



Trapp mangler rekkverk.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har svak fundamentering. Ufagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere en sterkere fundamentering med fagmessig utførelse.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg og parkett.

Veggoverflater av: Malt tapet, malte slette flater og trepanel.

# Tilstandsrapport

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, malte slette flater og mdf -panel.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Heltre og linoleumsbelegg.

Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater og profilerte himlingsplater.

#### Kjeller

Gulvoverflater av: Mur og linoleumsbelegg.

Veggoverflater av: Mur og tresonittplater.

Himlingsoverflater av: Betong.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 5 mm.

Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 238 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer.

Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er å regne som en råkjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## Tilstandsrapport

Ved fuktsøk på grunnmur ble det avdekket noe forhøyet fuktinnhold i mur. Det er også avdekket saltutslag enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

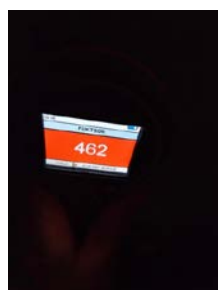
- Tiltak:

Slik kjeller brukes i dag utgjør ikke disse funnene noe direkte skade på muren, men situasjonen kan eskalere over tid. Det anbefales derfor å holde en viss oppsikt med kjelleren. God ventilasjon anbefales. Lagring av organisk materiale i direkte kontakt med mur anbefales ikke.

Hvis det planlegges bruksendring av kjelleren må tiltak som rednering og isolering av utvendig mur utføres før innvendige arbeider iverksettes.



Referansepunkt på vegg ved himling.



Fuktsøk på vegg mot gulv.

### TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygg. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist over anbefalte fruktverdier i luft og treverk. Skader kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å legge plast (0.20mm) på hele grunnen. Plasten bør festes mot ringmur for å hindre fukt fra grunnen i å komme opp i krypkjelleren. I tillegg anbefales det jevnlig kontroll med konstruksjonen.



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatt og profilert utførsel fra byggeår.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har dør og vegg av glass. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i fug i dusjsonen.  
Missfarging/svertesopp på mykfug.  
Fuktskadet list rundt takvindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Det anbefales refuging i dusjonen.  
Fuktskadet listverk må byttes. Anbefaler annet materiale en mdf.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekke/manglende fug rundt slukrist.  
Det er bom i flere fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler refuging rundt sluk.  
Fliser med bom kan sprekke.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Skapdører til servantskap er i dårlig stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring kan være mulig.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Ventilasjonspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

#### Konsekvens/tiltak

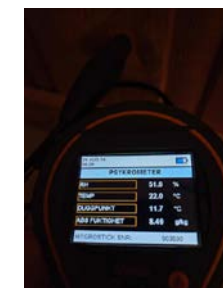
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjone 51% ved 22 grader. Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlagning. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og sikker bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert komfyrvakt selvom dette var et krav når kjøkkenet ble oppgradert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt må installeres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk



# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps gran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonsskanalen er plassert på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.  
Deler av anlegget syntes å være montert av ufaglærte.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fagkyndig kontroll av anlegget.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler og luker i vegger, avtrekk i pipeløp og kanaler ført over tak. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert to luft til luft varmepumpe. Varmepumpene var avslått på befaringdagen og ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i rom uten sluk. Det er sluk i tilstøtende teknisk rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. et.

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.**



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen av dreneringen som i dag er gjellene er trolig fra opprinnelig byggeår 1958.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler topplst på grunnmurspapp.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmurslist må etableres.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerelementer.

## TG 0 Terrengforhold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er privat brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Vannkvaliteten er ikke kontrollert siden 2019. Anbefales utført.

## TG RJ Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2024.

Arbeidet er ikke ferdigstilt på befaringdagen. Anbefaler å innhente dokumentasjon på anlegget.

## TG 1 Andre tomteforhold

Gårdstunet er opparbeidet med hage, stort plenareal med prydbusker, trær og div beplantning, egen hage med frukttrær og bærbusker. Det er også opparbeidet flere utplasser på eiendommen. Gårdsplassen er singlet



## Bygninger på eiendommen

### Låve/fjøs



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget er oppført på tradisjonelt vis. Fjøs oppført i laftet tømmer med et areal på 68 kvm. Støpt gulv, tømmer i innvendig vegger og plassbygd innredning i treverk. Vestre delen av innvendig gulv har setningsskader som følge av utglidning av ringmur. Ringmur er reparert. Resten av låven utgjør vognskjul/lager på grunnplan. Tregulv på bjelkelag. I nordvestre hjørne er det avdelt og isolert en eldre stall som senere er brukt som hønsehus. Adkomst i nordre del er via doble bladdører. Det er høygulv over fjøs. Innkjøring via støpt utvendig bru og dobbelt bladdør. Både fjøs og låve er fundamentert på leire, støpt ringmur under fjøs, forøvrig støpte pillarer. Bindingsverk/stolpebygg utvendig kledd med stående panel. Platetak med undertak av spon. Det er lagt inn vann via en elvestadkabel som er trukket fra bolighuset. Det er også installert en elbillader på veggen i det nordre hjørnet.

#### Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering. Omfanget av vedlikeholdet avgjøres i stor grad av fremtidig bruk. Tregulvet i 1. og 2. et. er ikke dimensjonert for store landbruksmaskiner.

### Grisehus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Grisehuset ligger langs Hølandsveien og ved innkjøringen til tunet. Oppført på støpt ringmur, innvendig støpt gulv men med mye setninger. Kubbevegger innvendig pusset (store sprekke-dannelser) og utvendig panelt. Innvendig areal er inndelt i to rom på tilsammen 36 kvm. Saltak teknet med tegltakstein. Innvendig tak også i noe dårlig forfatning. Dobbelt bladdør mot nord og enkel dør mot vest.

#### Vedlikehold

Bygget har et stort vedlikeholdsetterslep og har behov for omfattende reparasjoner og oppgradering. Fremtidig bruk vil være avgjørende for omfanget av oppgradering.

### Stabbur



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Stabburet er oppført i en og halv etasje og er på tilsammen 52 kvm. Oppført i laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Innvendig gulv er av treplank. Det er en enkel tretrapp mellom 1 og 2. et. Taket er utvendig teknet med metallplater, det er undertak av plastduk. Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Stabburet er plassert vestpå tunet mellom våningshuset og låven.

#### Vedlikehold

Det er påvist slitt overflatebehandling og noe fuktbelastet treverk utvendig, spesielt mot sør og vest. Det må påregnes normalt vedlikehold.

### Vedbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Vedboden ligger noe tilbaketrukket fra tunet mot nordvest. Bygget er oppført med konstruksjoner av treverk på støpte pillarer. Utvendig vegger er med stående kledningsbord og taket er teknet med stålplater. På baksiden mot vest er det påbygd en utedo og mot nord er det nylig oppført en tilleggsbod.

#### Vedlikehold

Hovedbygget har skjevheter og kledningen har spredt råteskader. Det må påregnes retting av bygget samt utskifting av råteskadet kledningsbord.



# 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

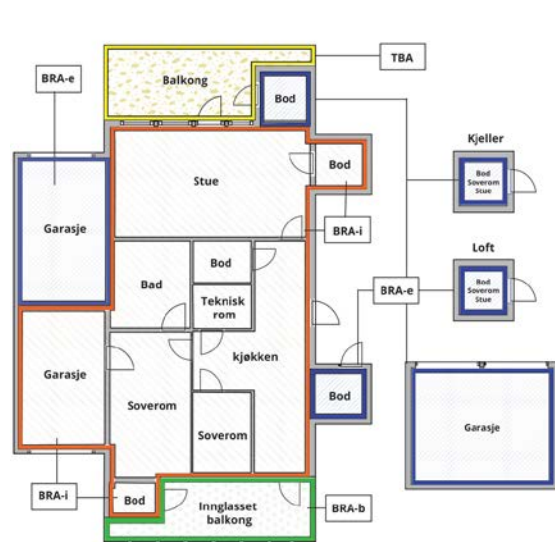
## Hva er måleverdig areal?

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.

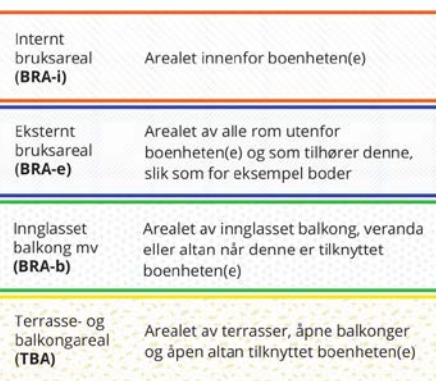
## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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



**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.

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	16
2. Etasje	73			73	14
Kjeller	75			75	
<b>SUM</b>	<b>243</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>243</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bod, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Stue 2, Gang, Trapperom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Gang, Lekerom, Teknisk rom, Garasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæringen.

*Kommentar:* Rømhøyde i kjeller er under 220 cm.

## Låve/fjøs

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje Låve		240		240	
2. Etasje Låve		88		88	
Fjøs		68		68	
<b>SUM</b>		<b>396</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>396</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje Låve		Lagerrom , Hønsehus	
2. Etasje Låve		Lagerrom	
Fjøs		Fjøs	

### Kommentar

Det er bygget et hønsehus i låven på ca. 17 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

*Kommentar:*

## Grisehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grisehus		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grisehus		Fjøs, Fjøs	

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
Loft		28		28	
<b>SUM</b>		<b>52</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Allrom	
Loft		Loftsrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

*Kommentar:*

## Vedbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Vedbod		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

I tillegg er det en tilstøtende utebod og en utedo til vedboden.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	191	52
Låve/fjøs	0	396
Grisehus	0	36
Stabbur	0	52
Vedbod	0	26



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Daniel Østbye Monica Nilsen Vangen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	49	3		0	291898.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Hølandsveien 1257

**Hjemmelshaver**  
Vangen Alf Petter, Vangen Monica Nilsen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2. km. nord for Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

#### Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei.

#### Tilknytning vann

Privat brønn.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

#### Regulering

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

#### Om tomten

Tunet ligger i svakt skråene terreng og er opparbeidet med hage, gårds plass og frukt hage.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst, konsesjonsplikt.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21410-1240

Befaringsdato: 26.08.2024

Side: 33 av 33

Oppdragsnr.: 21410-1240

Befaringsdato: 26.08.2024

Side: 32 av 33

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.



# Verditakst for landbrukseiendom



**Hølandsveien 1257**  
1960 LØKEN  
Gnr. 49 Bnr. 3  
Aurskog-Høland kommune

**MARKEDSVERDI**  
Kr. 5 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 472 105  
**Befaringsdato** 07.08.2024  
**Rapportdato** 16.09.2024

**Rapportansvarlig** Trætteberg Hans A  
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg  
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN  
Tlf.: 97534451  
E-post: hatraetteberg@gmail.com

## Verditakst for landbrukseiendom

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hølandsveien 1257	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1960 LØKEN	3226	Aurskog-Høland	49	3	
Verdisettingsformål	Markedsverdi/konsesjonsverdi til bruk ved lånefinansiering					
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll					
Rekvirent	Monica Nilsen Vangen og Alf Petter Vangen					
Hjemmelshaver(e)	Monica Nilsen Vangen og Alf Petter Vangen					
Befaringsdato	07.08.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Alf Petter Vangen og Hans Andreas Trætteberg					

### Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstingeniøren er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rekvirenten skal ha lest igjennom og godkjent før den tas i bruk.

Arealene er gjort ved egne målinger.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tikjennegi mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på en visuell vurdering. Overflater som ved befaring er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løse, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

### Fremlagte dokumenter

#### Fremlagte dokumenter

- Skogressursplan
- Aktivitetsrapport fra skogfondkonto med saldo og forbruk

#### Andre merknader

- Innhentede dokumenter:
- Utskrift av Grunnbok
  - Gårdskart
  - Se eiendom, Statens Kartverk
  - Matrikkeutskrift

### Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
2,0 km	0 km	0 km	7,0 km	Fast dekke



## Verditakst for landbrukseiendom

### Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Takstingeniør er ikke gjort kjent med rettigheter eller heftelser knyttet til eiendommen som har noen betydning for omsetning av eiendommen.

### Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja, utleie av fulldyrka areal  
 Vernede bygninger/områder - Nei  
 Pålegg fra brann/feierevesen - Nei  
 Vanntilførsel - Tilsigsbrønn  
 Kloakkanlegg - Minirensanlegg  
 Pålegg fra el.tilsyn - ukjent

### Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo og driveplikt.  
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven.  
 Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Fylkesvei 169 "Hølandsveien" litt over 2 km nord for Momoen. Momoen har butikk og barenhage. 7 km til Løken som nærmeste tettsted med barneskole og idrettsanlegg med innendørs hall. 20km til Bjørkelangen som kommunesenter. 20 km til Fetsund som nærmeste jernbanestasjon.

### Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	69,6 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	<b>69,6 daa</b>
Skog av særst høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	63,4 daa	
Skog av middel bonitet	17,6 daa	
Skog av lav bonitet	132,7 daa	<b>213,7 daa</b>
Uproduktiv skog	2,3 daa	
Myr	0,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	<b>3,8 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	4,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>4,6 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>291,7 daa</b>

### Opplysningskilder, merknader

NIBIO's Gårdskart av den 08.08.2024.

### Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal et skifte	69,0 daa	Nei	250	Kr. 340	Kr. 23 460
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>69 daa</b>				<b>Kr. 23 460</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>69 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 586 500</b>

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

\* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

### Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Arealet er skrånende mot vest. Deler av arealet er planert og trolig grøftet. Fulldyrka areal består av ett skifte som er godt arrondert og lettrevet. 47 daa er i gårdskart definert med stor erosjonsrisiko, noe som begrenser høstbearbeiding av arealet.

## Verditakst for landbrukseiendom

Arealet er klassifisert med god og svært god jord med siltig lettleire i overflatestrukturen.

Det dyrkes gras på hele arealet.

Jorda er bortleid med en muntlig avtale som forlenges med ett år av gangen.

### Kommentarer

Eier opplyser at det er to oppkomme på arealet. Det er søkt om og gitt tilsagn om "Smil Midler" til utbedring.

### Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	2,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 0	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5
	15 daa	82 daa	52 daa	47 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 80			
				<b>Total skogverdi</b>	<b>Kr. 392 000</b>
				<b>Total verdi skog / utmark</b>	<b>Kr. 392 000</b>
<b>Stående skog</b>	Gran m <sup>3</sup> u.b.	355			
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	1019			
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	103			
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	61		Årstall for skogtaksten	2007
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	98		Innestående skogfondkonto, pr. 09.09.2024	Kr. 16 224

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

### Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Arealet består av fire mindre teiger. Alle teigene ligger lett tilgjengelig, enten inntil jordkanter eller inntil eller i nærheten av Hølandsveien. Driftsforholdene er ansett som lette. 99 daa arealet består av skog med lav bonitet og dermed både lav tilvekst og produksjonsevne.

Arealet har ikke registrerte Mis figurer.

Skogressursplan ble utarbeidet i 2007. Etter denne er det avvirket ca 800 kbm innmålt virke som utgjør ca.1.000 kbm stående virke. Seneste avvirkning var i 2022. Det er ikke foretatt planting i perioden 2007 til 2024. Mye av arealet har naturlig foryngelse.

Avvirkningen i perioden tilsvarer ca. tilveksten.  
 Både stående volum og hogstklassefordeling vil være noe skjønsmessig.

Skogen har en liten andel eldre skog.

Forutsetninger ved beregning av avkastning:

- 60/40 fordeling mellom skurtømmer og massevirke
- 80% av stående volum er omsettbart virke
- Virkespris utgjør et gjennomsnitt over tid
- Driftspris er vurdert på bakgrunn av driftsavstand, volum per tre og trettetthet
- Utgifter til fremtidig kulturarbeide
- Kostnader ved innmåling/omsetning av virke
- Utgifter til veivedlikehold, reparasjon av kjøreskader
- Utgifter til adminstrasjon

Rotnetto er beregnet til kr. 247,-.

### Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 1 000	<b>Samlet verdi av jakt og fiske</b>	<b>Kr. 25 000</b>
-------------------------------	-----------	--------------------------------------	-------------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønsmessig vurdering satt til 4 %

### Opplysningskilder, beskrivelse

Arealet alene utløser ikke fellingsrett på elg eller rådyr.  
 Arealet inngår ikke et felles elgjaktlag/vald men arealet leies ut rådyrjakt



## Verditakst for landbrukseiendom

### Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Frukt/bærhage	Kr.	5 000
<b>Sum andre verdier / rettigheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000</b>

### Kommentarer til andre verdier

Nord for våningshuset er det inngjerdet et areal som er plantet med frukttrær og bærbusker.

### Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve/fjøs	49/3	1929		325	Kr. 2 320 000	5	2	Kr. 232 000
Stabbur	49/3	ukjent		0	Kr. 400 000	6	2	Kr. 48 000
Vedskjul	49/3	ukjent		0	Kr. 150 000	4	3	Kr. 18 000
Grisehus/hønehus	49/3	ukjent		0	Kr. 370 000	3	3	Kr. 33 300
					<b>Total verdi</b>	<b>Kr.</b>		<b>331 300</b>

\* Verdiløs=0 ny=10 \*\* Unyttig=-10 full=10

### Beskrivelse av Låve/fjøs

Låve og fjøs er oppført på tradisjonelt vis. Fjøs oppført i tømmer med et areal på 72 kvm. Støpt gulv, tømmer i innvendig vegger og plassbygd innredning i treverk tilpasset geit. Vestre delen av innvendig gulv har setningsskader som følge av utglidning av ringmur. Ringmur er reparert. Fjøsset har innlagt vannpost. (elvestadledning).

Resten av låven utgjør vognskjul/lager på grunnplan. Tregulv på bjelkelag eller på bakkeplan.. I nordvestre hjørne er det avdelt og isolert en eldre stall som senere er brukt som hønehus. Adkomst i nordre del via dobbel bladdører. Vestvegg med dobbel bladdør med god innkjøringshøyde.

Innvendig kjørebri i hele byggets lengde. Høygulv over fjøs. Innkjøring via støpt utvendig bru.

Både fjøs og låve er fundamentert på leire, støpt ringmur under fjøs, forøvrig støpte pillarer. Bidingsverk/stolpebygg utvendig kledd med stående panel. Plaketak med undertak av spon.

Bygningen er godt fundamentert bortsett fra en pillar mot nordvest.



Låve Forsiden mot øst.



Låve Baksiden mot vest

### Beskrivelse av Stabbur

Stabburet er oppført i en og halv etasje med et lite utlegg i annen etasje. Fundamentert på støpte pillarer. Oppført i laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Panel mot vest i gavl er slitt og bør skiftes. Tak tekket med plater.

Stabburet er plassert vest på tunet mellom våningshuset og låven.

Stabburet er godt fundamentert og tradisjonelt innredet.

## Verditakst for landbrukseiendom



Stabbur Fasade mot tunet.

### Beskrivelse av Vedskjul

Bygningen ligger noe tilbakkrukket fra tunet mot nordvest. Oppført på støpte pillarer. Bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Tak tekket med plater. Innvendig gulv på bjelkelag. Bygget er forlenget mot syd med et tilbygg som utegangs stall. Delvis avdelt og panelt og delvis med tak. Opprinnelig tak forlenget og tekket med profilerte plater..

På baksiden mot vest er det påbygd en utedo.

Bygningen har enkelte setningsskader.



Vedskjul, stall

### Beskrivelse av Grisehus/hønehus

Grisehuset/hønehuset ligger inntil og langs Hølandsveien ved innkjøringen til tunet.

Oppført på støpt ringmur, innvendig støpt gulv men med mye setninger. Kubbevegger, innvendig pusset og utvendig panelt. Innvendig areal er inndelt i to rom hvor arealet lengst mot sør utgjorde et hønehus, den nordre delen utgjorde grisehus.

Saltak tekket med stein.

Innvendig tak også i noe dårlig forfatning.

Dobbel bladdør mot nord.



## Verditakst for landbrukseiendom



Gris/hønseshus Fasade mot vest.

### Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 950 000
	Verdireduksjon	40% - Kr.	2 380 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 570 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>3 570 000</b>

### Boligverdi

Byggeår	1958	Rehab. år	2008-2012,2022	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 3 500 000</b>

### Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
1	105	0	0	0	Kjøkken, stuer, hall, gang, wc, kjøkkeninngang	Bod
2	91	0	0	0	4 soverom, bad, hall/gang	
Kjeller	91	0	0	0	Vaskerom	Boder
<b>Sum</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

#### Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapport gir opplysninger om areal i henhold til ny standard.

#### Kommentarer til arealberegningen

Enkel og grei planløsning med soverom og bad i annen etasje.

## Verditakst for landbrukseiendom

### Teknisk beskrivelse

### Bygg A: Våningshus

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt ringmur, fundamentert på leire. Støpt kjellergulv. Støpt himling. Tilbygg mot vest er uten kjeller.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Etasje skille i bjelkelag.

#### Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass. Ett vindu skiftet i 2008 og ett i 2012. Ny inngangsdør fra 2012. Dører forøvrig er fra byggetidspunkt.

Ny heve/skyvedør på sydvegg i stue samt skiftet vinduer i stue. 2 lags isolerglass i 2022.

#### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med kryss mot tunet på opprinnelig bygg. Tilbygg med flatt tak og veranda. Opprinnelig bygg med takstein. Takrenner, nedløp og beslag. Tilbygg med asfalt belegg.

#### Piper og ildsteder

Tegelsteinspipe. Innvendig tilkoblede ildsteder.

#### Oppvarming

To luft til luft varmepumper fra 2014. Strøm og ved.

#### Bad og vaskerom

Nytt bad i annen etasje fra 2010. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Dusj, vegghengt wc og heldekkende servant med underskap. Takvindu.

Badet har skråtak.

Wc i inngangsparti. Belegg på gulv og tapet på vegg. Wc og servant.

Vaskerom i kjeller. Opplegg for vaskemaskin. Håndvask.

#### Kjøkken

Nyrenovert kjøkken med malt profilert innredning. Laminert benkeplate. Nedfelt induksjonstopp og innbygd stekeovn og mikro. Integrert oppvaskemaskin og kombiskap.

Nytt belegg på gulv. Kjøkkenet har spiseplass med utsyn til tunet.

#### Innvendige overflater

Gulv med parkett, gulvbord eller belegg.

Vegger og himlinger med malte plater eller tapet.

#### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereider og vannpumpe med trykktank i kjeller.

Ny varmtvannsbereider i 2022.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

#### Annet

Siden overtakelse i 2018 er flere rom nymalt.

I 2024 er det installert Biovac minirensanlegg.

### Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

**Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.**

Fulldyrka areal er bortleid. Skogen forvaltes i samarbeide med skogbruksleder. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andeler, kvoter eller konsesjoner av økonomisk verdi eller som kan påvirke omsetning av eiendommen.



## Verditakst for landbrukseiendom

### Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

#### Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger landlig til i et variert kulturlandskap. Området er for det meste preget av landbrukseiendommer med åpne jorder og skogarealer.

Det er ikke registrert kulturminner eller fredede bygninger på eiendommen.

### Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	69 daa	Kr. 8 500	Kr. 586 500
Skog	196 daa	Kr. 2 000	Kr. 392 000
Uproduktiv skog / utmark	3 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 25 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 5 000
Driftsbygninger			Kr. 331 300
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 5 339 800</b>

#### Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Takstmann presiserer at det er kommunen evt. statsforvalteren etter klage som avgjør høyeste tillatte pris.

### Markedsvurdering

#### Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen ligger landlig til men med god veiforbindelse både mot Skedsmo/Oslo området og til Bjørkelangen som kommunesenter. Moe er nærmeste tettsted med barnehage og matbutikk. Løken som nærmeste tettsted med bank, butikker og skole.

Pent og romslig tun med bygningene plassert rundt tunet. Våningshuset er normalt godt vedlikeholdt men delvis utdatert på innvendige overflater. Uthus i normalt god stand.

Eiendommen er noe preget av trafikkstøy fra Hølandsveien som går rett forbi tunet.

Skog med muligheter for jakt og friluftsliv rett over veien.

**Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven**

# Kr. 5 300 000

#### Sted og dato

Bjørkelangen, 16.09.2024



Hans Andreas Trætteberg

### Vedlegg

## Verditakst for landbrukseiendom

#### Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon
- Utdrag av skogressursplan
- Kvittering for utført renovasjon
- Tilsynsrapport for el anlegg og piper/ildsteder.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107240187	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Monica Nilsen Vangen	Alf Petter Vangen
<b>Gateadresse</b>	
Hølandsveien 1257	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØKEN	1960
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	25003668

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MNV, APV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MNV, APV

2

Document reference: 1107240187

Document reference: 1107240187



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd terrasse, innsatt skyvedør stue/terrasse, to vinduer i stue.
Arbeid utført av	Bygg saminasab

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

#### Tilleggs kommentar

Brannmur innvendig er kommentert fra feier at bare 3 av4 sider synes(kjøkken)montert ny vedovn i stue.nytt kjøkken fra 2019.(bodbyn fra IKEA)ny vannpumpe fra 2019 i kjeller.biovac-anlegg fra 2024.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240187

Document reference: 1107240187



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica vangen	1c094ccdd04325c40fa6a2b 3ae3197a8cc5f9bfd	21.08.2024 17:14:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Petter Vangen	57aea23be85361c7f72787e acbfc72a068c35bb5	21.08.2024 17:12:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240187

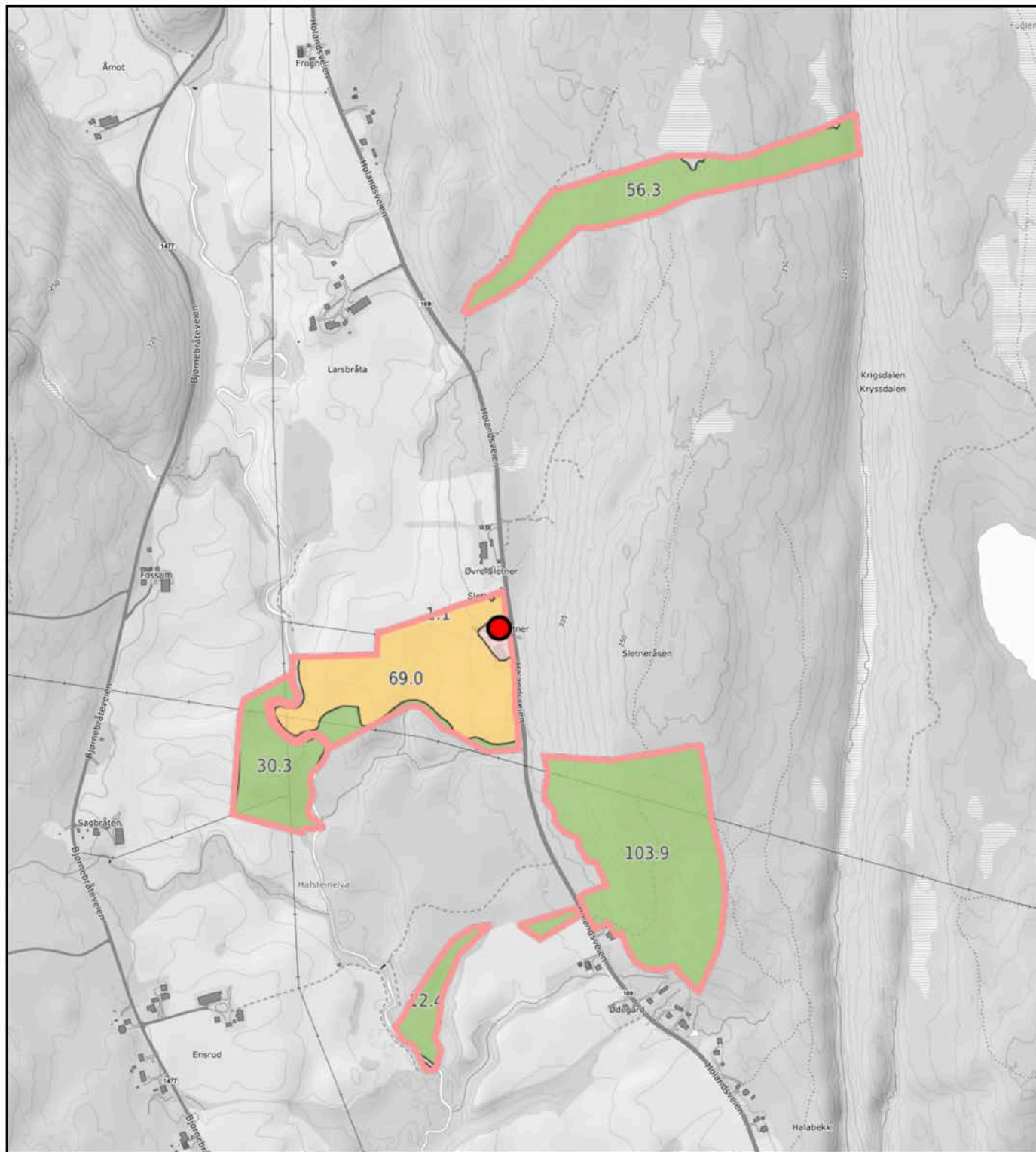
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

**FERDIGATTEST**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
	Sletnen, Løken		49 3		
	Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr.
	Nybygg	uthus	28.5.-75	17.7.	171/75
	Byggherre		Adresse		
	Agnes Østby		1960 Løken		
	Anmelder		Adresse		
	" "		" "		
	Ansvarshavende		Adresse		
	Aage Østby		" "		
<p>Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.</p> <p>Ev. merknader:</p>					
Sted og dato			Stempel		
1940 Bjørkelangen			18.3.-80		
Underskrift					
Bjørn Erik Hvidsten Byggekontrollør					
Sendes til					
<input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>					

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77





0 100 200 300m  
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 19.09.2024 14:40  
 Eiendomsdata verifisert: 19.09.2024 14:39

**GÅRDSKART 3226-49/3/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 49/3/0



Markslag (AR5) 7 klasser		TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord			69.9	
5	Overflatedyrka jord			0.0	
6	Innmarksbeite			0.0	69.9
w	Produktiv skog *			213.7	213.7
	Annet markslag			3.8	
	Bebyggd, samf., vann, bre			4.6	8.4
	Ikke kartlagt			0.0	0.0
	Sum			292.0	292.0

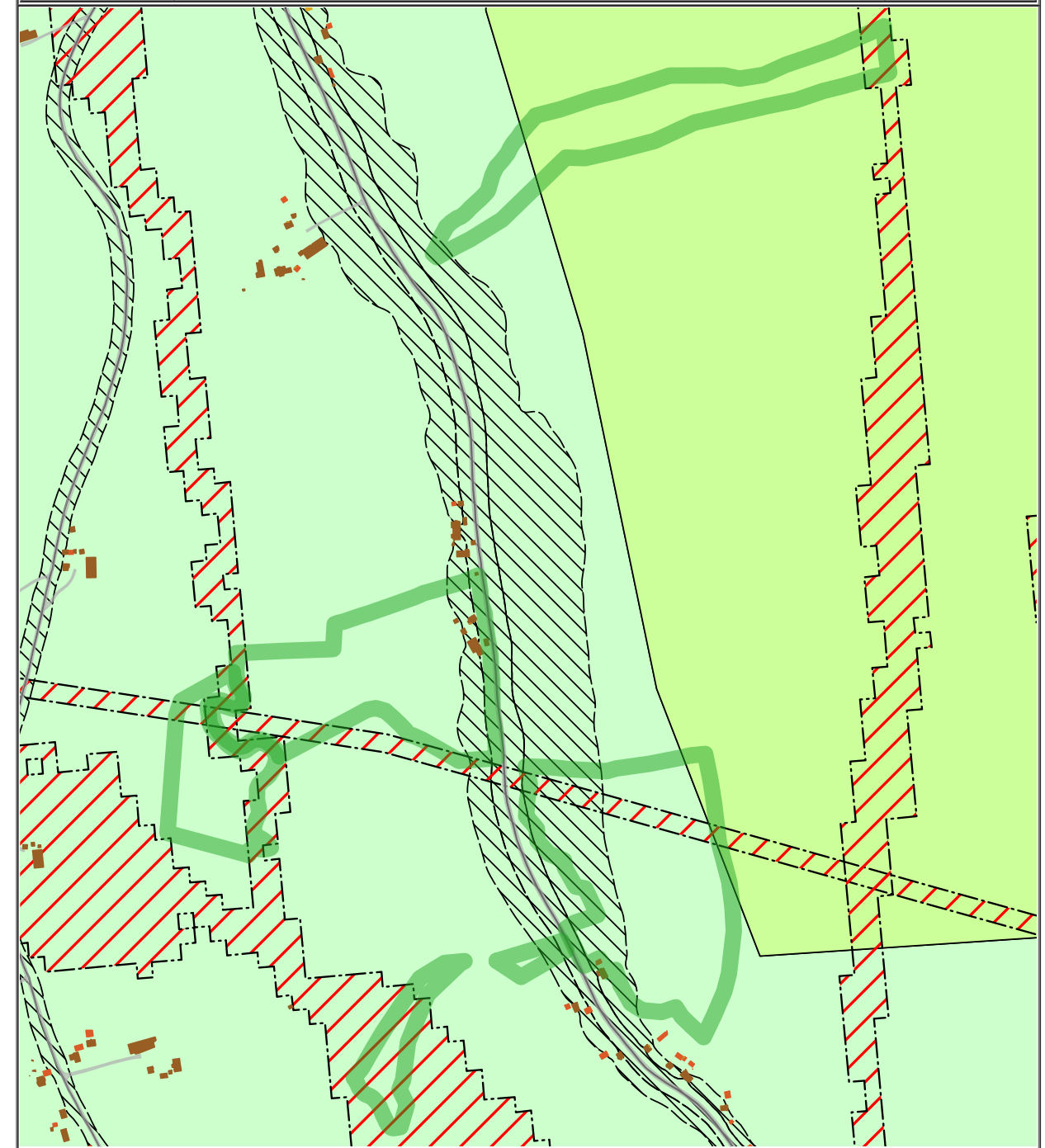
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

	<b>SITUASJONSKART</b>				 <b>N</b>	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 3	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hølandsveien 1257, 1960 LØKEN					
Hj.haver/Fester:		Dato: 27/8-2024			Sign:	
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>					Målestokk 1:9000	



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

Hølandsveien 1257

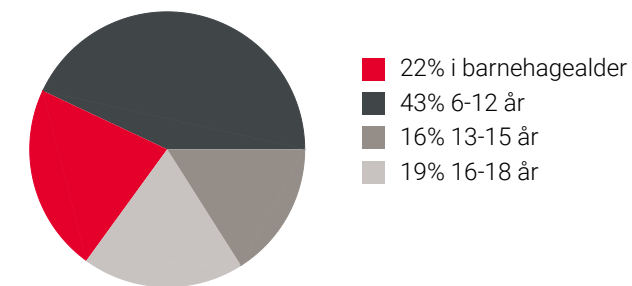
## Offentlig transport

🚶 Svingen stasjon	20 min 🚶
Linje R14	19.8 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚶
🚶 Sletner	0 km
Linje 480	

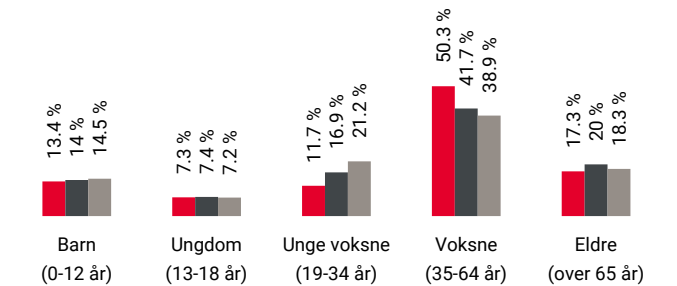
## Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
254 elever, 15 klasser	7.8 km
Bråte skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
357 elever, 20 klasser	15.2 km
Bjørkelangen videregående skole	20 min 🚶
674 elever, 32 klasser	20.1 km
Kjelle videregående skole	24 min 🚶
180 elever, 17 klasser	22 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Bjørnebråten	180	74
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hofmoen barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
37 barn	2.4 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
46 barn	3.9 km
Løken barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
97 barn	8.2 km

## Dagligvare

Kiwi Løken	8 min 🚶
PostNord	7.5 km
Rema 1000 Løken	9 min 🚶
Post i butikk	7.6 km

## Sport

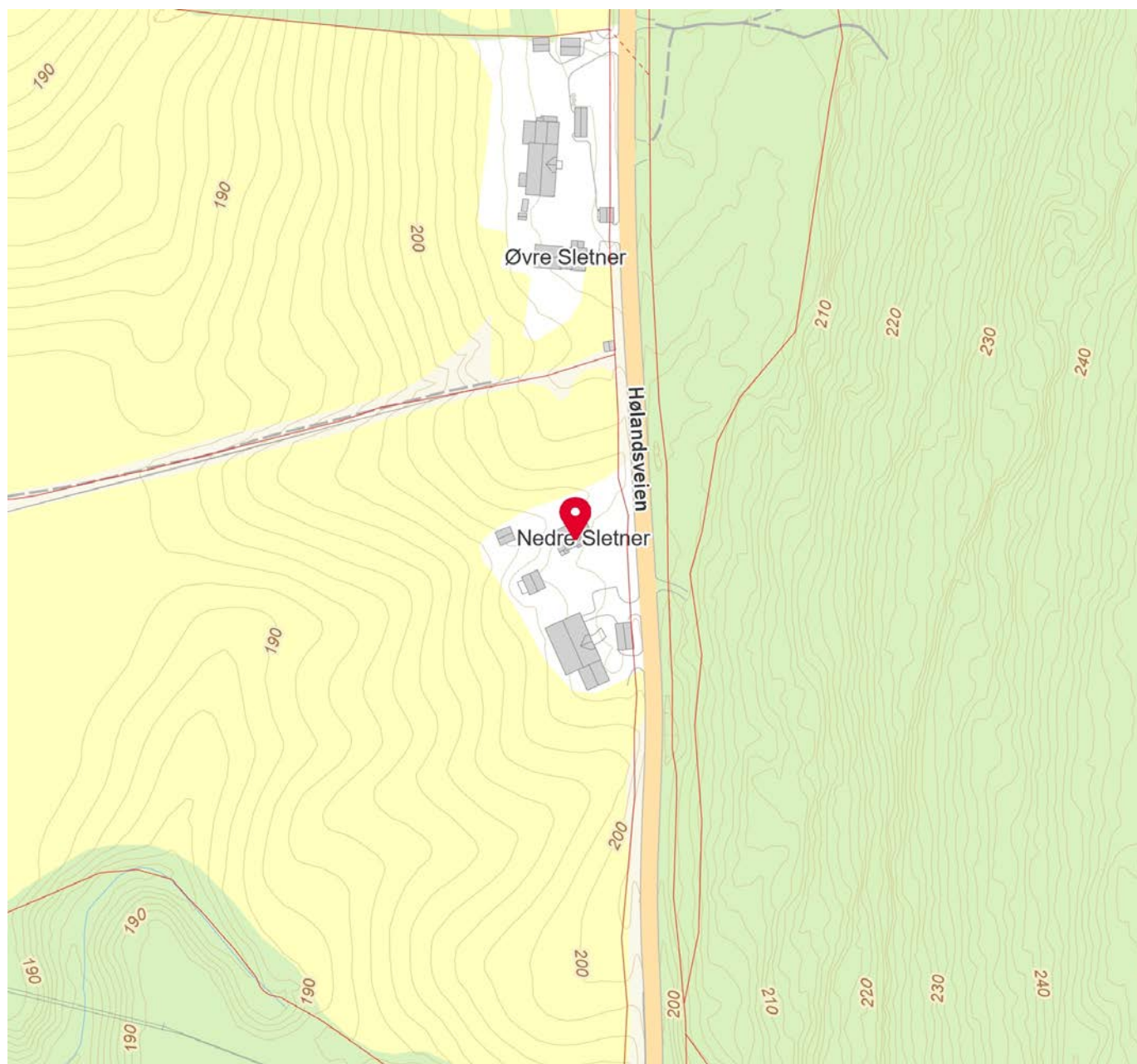
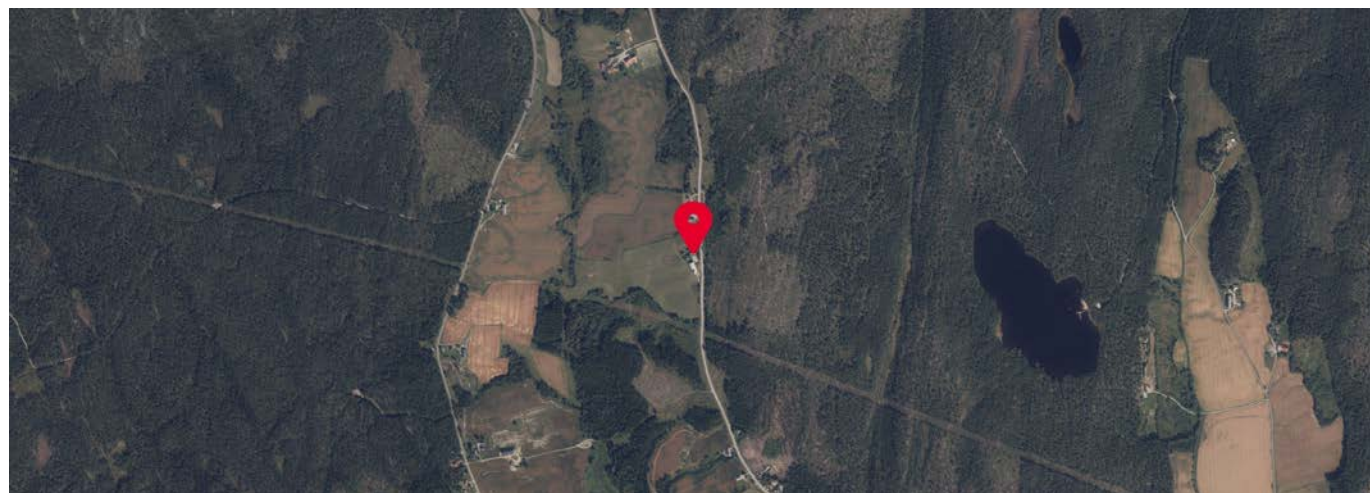
🏀 Momoen idrettsanlegg	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 km
🏀 Høland idrettsanlegg	7 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	7.1 km
🚴 Spent Fetsund	20 min 🚶
🚴 MOVA Bjørkelangen	21 min 🚶

## Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
🟡 Boligbebyggelse	🟡 Boligbebyggelse	🚧 Flomfare
🟠 Fritidsbebyggelse	🟠 Fritidsbebyggelse	⚡ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
🟤 Sentrumsformål	🟤 Sentrumsformål	🚧 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
🟡 Offentlig eller privat tjenesteyting	🟡 Offentlig eller privat tjenesteyting	🚧 Bevaring kulturmiljø
🟢 Fritids- og turistformål	🟢 Fritids- og turistformål	🚧 GJENNOMFØRINGSONER
🟤 Råstoffutvinning	🟤 Råstoffutvinning	🚧 Omforming
🟡 Næringsvirksbebyggelse	🟡 Næringsvirksbebyggelse	🚧 SIKRINGSONER
🟠 Andre typer bebyggelse og anlegg	🟠 Andre typer bebyggelse og anlegg	🚧 Nedslagsfelt drikkevann
🟡 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		🚧 STØYSONER
🟡 Bebyggelse og anlegg		🚧 Gul sone iht T-1442
🟢 Forretninger		🚧 Rød sone iht T-1442
🟢 Idrettsanlegg		🚧 BÅNDLEGGINGSONER Nåværende
🟢 GRØNNSTRUKTUR Nåværende		🚧 Båndlegging etter lov om naturvern
🟢 Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park		
🟢 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende		
🟢 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag		
🟢 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse		
🟢 LNFR for spredt boligbebyggelse		
🟢 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende		
🟢 Friluftsområde		
🟢 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende		
🟢 Veg		
🟢 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
🟢 Veg		
🟢 Gang/Sykkelveg		
🟢 Turveg/turdrag		
	🟢 ANNET	
	🟢 Vassdrag	
	🟢 Grense for areallformål	
	🟢 GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
	🟢 Grønnstruktur, Friområde, Park	
	🟢 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
	🟢 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
	🟢 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
	🟢 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
	🟢 Småbåthavn	
	🟢 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
	🟢 Veg	
	🟢 Veg	
	🟢 Gang/Sykkelveg	
	🟢 Turveg/turdra	

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.





**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





# 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Hølandsveien 1257  
1960 LØKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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