

aktiv.



Hølandsveien 931, 1960 LØKEN

**Stor, velholdt enebolig - 2 stuer -
Solrike, flotte uteplasser - Tomt på
ca 3,3 mål - Dobbelgarasje -
Naturskjønt**



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 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Kjell Inge Fosskaug og Kjersti Fosskaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 234/297 kvm
Tomtstr.: 3348.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1107260023

Ditt nye hjem!

Hølandsveien 931 er en stor, velholdt og pen enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er rolig og naturskjønn, med umiddelbar nærhet til busstopp og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og badeplass.

Videre kan eiendommen skilte med en solrik, velstelt tomt på ca 3,3 mål, dobbelgarasje, frittliggende uthus, stor, solrik terrasse og to balkonger.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen ligger i dels åpen løsning med kjøkkenet, og allrommet byr på to ildsteder, lun atmosfære og god møbleringsfrihet.

Videre har boligen en romslig loftstue, et helfliset bad/wc, et vaskerom og to gode soverom. Ett rom har garderobeløsning, og gode lagringsmuligheter finnes i kjelleren og i et uthus på ca. 18 kvm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	7
Plantegning 2. etasje	19
Plantegning kjeller	23
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	80
Kart	86
Energiattest	89
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Hølandsveien 931!
Foto: Svein Michaelsen



Hølandsveien 931 ligger i et naturskjønt område i Aurskog-Høland kommune, ca. 10 km nordvest for tettstedet Moe.



Tomten er tilnærmet flat, samt pent opparbeidet med store plenareale og fine prydbusker.



Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje på ca. 46 kvm og på en egen, gruslagt gårdsplass. Uthuset består av to rom samt et lagringsloft. Tilknyttet uthuset er det vedskjul og en hønsegård.

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med bred tretrapp og utebelysning.

Entreen har gråmalt panel på veggene, downlights i himlingen og beige fliser på gulv med gulvvarme. Det er god plass til garderobeløsning, og det er dør til kjelleren under trappen opp til andre 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.

For den dyrekjære er den store, flislagte
entreen et praktisk rom.

I tillegg er det adkomst til vaskerommet fra
samme adkomsterrasse som til entreen.





Kjøkkenet, som var nytt i 2008, har et klassisk og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Innredningen har sorte, profilerte fronter, takhøye skap og solid, gyllen heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator.



Luft-til-luftvarmepumpen gir god og jevn varme til rommet. De store vindusflatene gir flott, naturlig lys og naturskjønt utsyn.



Kjøkkenet strekker seg videre mot stuen, og rommene utgjør et langstrakt allrom med god plass både til hverdagsaktiviteter og når det er tid for selskap.

Den åpne løsningen i allrommet skaper en luftig atmosfære, og sonene er dels adskilt av en oppmurt vegg med ildsted på begge sider.

Mot kjøkkenet og spisestuen er det en åpen peis, og mot stuesonen er det en god peisovn i støpejern.





Allrommet har store sprossevinduer, gråmalt, liggende panel på veggene og tidsmessig laminat på gulvet.



Badet fremstår som romslig, pent og velholdt, og har lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og beige fliser på gulv med gulvvarme.





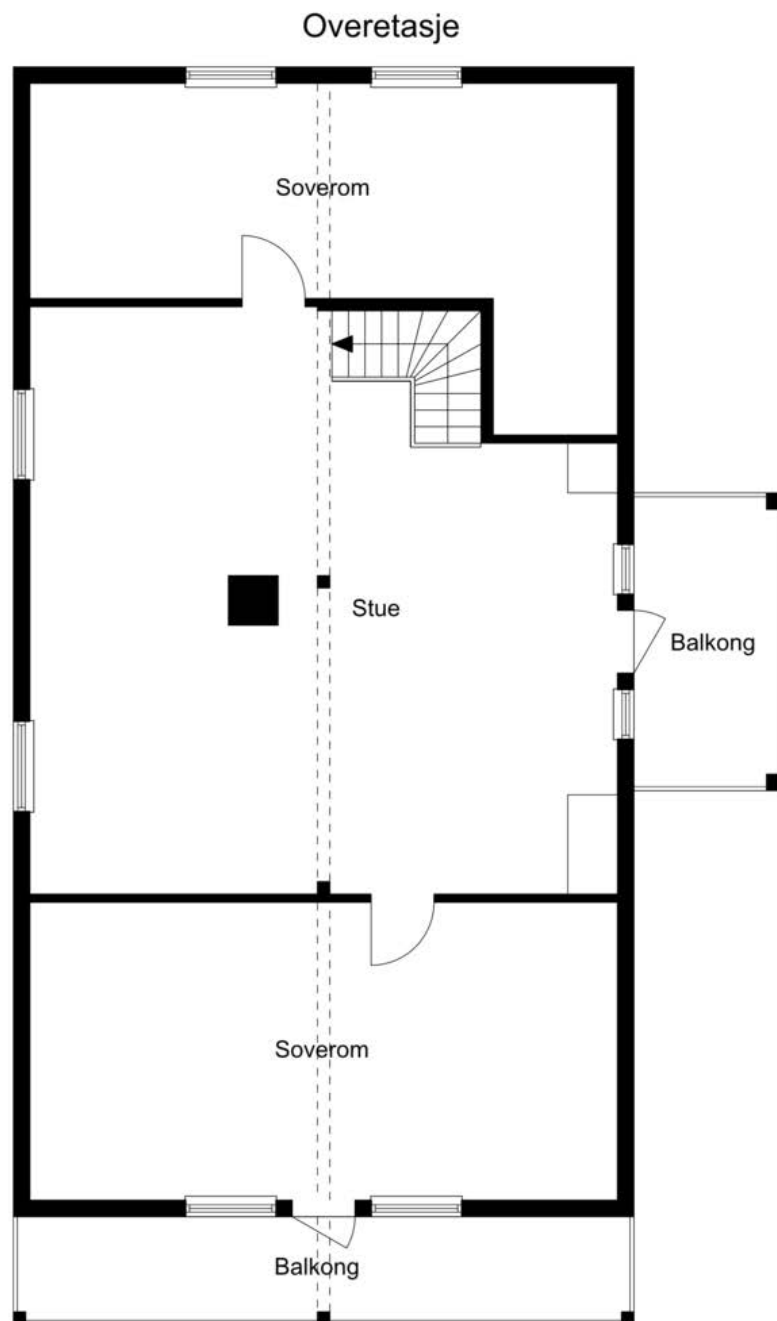
Baderomsinnredningen har gylne, profilerte fronter og består av en toppmontert servant på en skapseksjon, veggskap, speilskap og sittebenk med oppbevaring.



Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjkabinett.



Vaskerommet har adkomst fra kjøkkenet, og har i tillegg egen dør ut til det overbygde inngangspartiet.



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.



Mellom soverommene i andre etasje er det en stor, koselig loftstue – et kjærkomment element for barnefamilier.



Her er det god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og rommet har stemningfulle downlights i himlingen.



Fra loftstuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 6 kvm med naturskjønt utsyn.



Det er to gode soverom i eneboligen, og begge ligger i andre etasje.



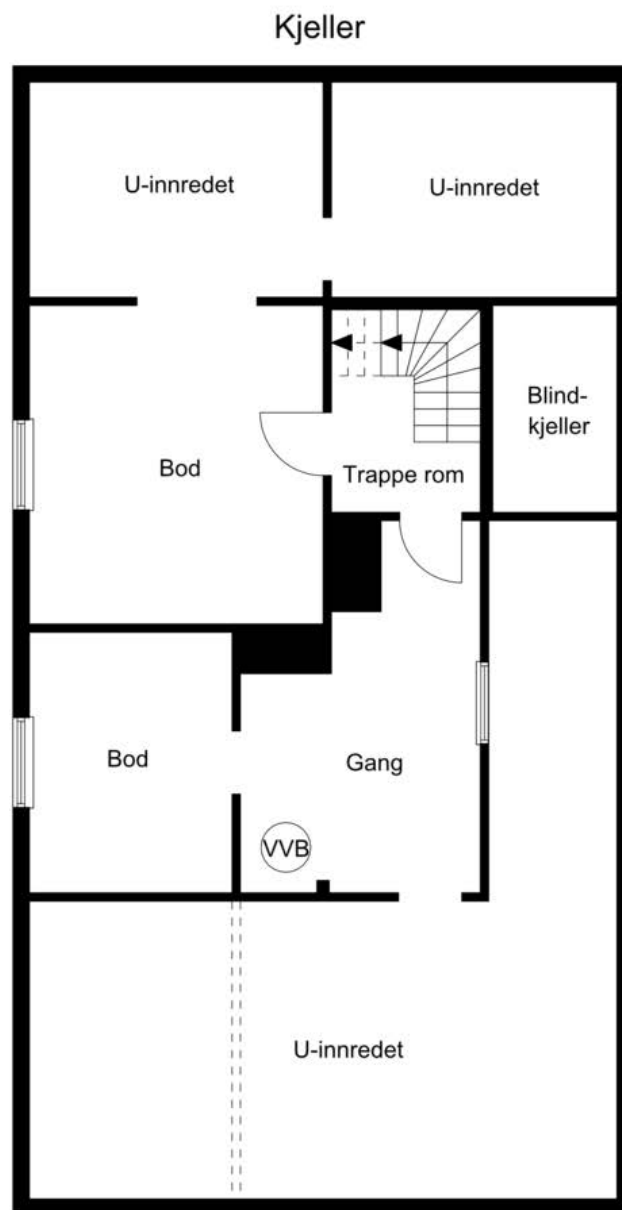
Rommene har lysmalt panel på veggene og det er lagt tidsmessig laminat på gulvene.



Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og fra hovedsoverommet er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 9 kvm.



Det er skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet, og boligen har for øvrig lagringsmuligheter i kjelleren (råkjeller) og i et frittliggende uthus.



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.



Bodrom i kjeller.



Bodrom i kjeller.



Kjelleren er en råkjeller og har flere bodrom.



Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til med helårs turmuligheter i nærliggende områder.



Idylliske Tunnsjøen ligger i gangavstand, og her kan du bade, ta en tur i båt eller kano, rusle på turstiene rundt vannet - eller bare nyte stillhet og ro.



Gode solforhold kommer til sin rett på en sydvestvendt terrasse med adkomst fra spisestuen. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og et lite overbygg sørger for noe utvidet brukstid.



Fra stuen i andre etasje er det utgang til en østvendt balkong – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen.



Velkommen til Hølandsveien 931!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 kvm

BRA - e: 63 kvm

BRA totalt: 297 kvm

TBA: 79 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 kvm Trapperom, 3 boder og 3 uinnredede kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, bad, stue, vaskerom og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm 2 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3348.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til. Tomten er tilnærmet flat, samt pent opparbeidet med store plenarealer, fine prydbusker og gruslagt gårdsplass. Gode solforhold kommer til sin rett på en sydvestvendt terrasse med adkomst fra spisestuen. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og et lite overbygg sørger for noe utvidet brukstid. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert både markise, utestikk og utebelysning på husveggen.

Fra stuen i andre etasje er det utgang til en østvendt balkong – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. Hovedsoverommet, som ligger i samme etasje, har en egen, overbygd balkong, og begge balkongene har dekke og rekkverk i tre.

Tunnsjøen ligger rett i nærheten av eiendommen, og er det perfekte utfluktsmål med godt badevann, båt, kano, eller bare rusle på turstiene som går rundt hele vannet. I skogen rundt kan du plukke sopp og bær, eller bare følge årstidenes gang i stillhet og ro.

Beliggenhet

Hølandsveien 931 ligger i et naturskjønt område i Aurskog-Høland kommune, ca. 10 km nordvest for tettstedet Moe.

Hølandsbygdene – et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

Løken, Momoen og Hjellevøl er sentrale steder i Hølandsbygdene. Løken ligger 11 km sørvest for kommunesenteret Bjørkelangen, og er et knutepunkt med skole, kirke, idrettshall, aktivitetspark og handelstilbud. Momoen er et mindre tettsted vest for Løken, mens Hjellevøl ligger langs fylkesvei 115 sør for Løken og Fosser ligger ca 3 km nord for Løken. Hølandsbygdene er kjent for sitt sterke lokalmiljø og gode samhold. Området kombinerer det landlige og rolige med et variert tilbud innen handel, idrett, kultur og friluftsliv.

Handel og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med både handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes blant annet bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finner du dagligvarebutikk, bank, apotek og kafé. I umiddelbar nærhet ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal Landhandleri og Leikvin. Parkanlegget ved Løken Senter har blitt en naturlig møteplass med sittegrupper og hyggelig beplantning. Det er kort vei til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark.

Idrett, aktivitet og møteplasser

Høland Idretts- og Ungdomslag (HIUL) har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. Her finnes flerbrukshall med populær kafé, fullverdig treningsstudio med moderne apparater, eget rom for styrkeløft, spinningsal med faste timer samt store garderober med dusj og badstue. Utendørsanlegget byr på både naturgress- og kunstgressbane, samt en stor og variert aktivitetspark med sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater, rullestolhuske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack og skøytebane vinterstid. HIUL-parken er et inkluderende og populært møtested for alle aldersgrupper. Idrettslaget disponerer også lysløyper på Løken og Momoen, samt anlegg for frisbeegolf, fotballgolf, kortbanegolf, tennis og padel. HIUL tilbyr i tillegg e-sport, seniorklubb og et bredt aktivitetstilbud for alle aldre, uavhengig av funksjonsevne.

Natur, friluftsliv og fritid

Området rundt Løken byr på flotte skogsområder, små vann og gode muligheter for turer, jakt og fiske. Sommerstid er Damtjern et populært utfartssted med badestrand, bade- og fiskebrygge. Det finnes svømmebasseng ved skolen på Løken, og på Bjørkelangen ligger svømmeanlegget Bjørkebadet. På Aurskog er det 18 hulls golfanlegg. Løken fritidsklubb, i samarbeid med Aurskog-Høland kommune og HIUL, tilbyr et variert fritidstilbud for barn og ungdom, med både junior- og ungdomsklubb i egne lokaler på Høland Stadion. For voksne og eldre finnes aktive lag og foreninger, som Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen, med fokus på sosialt samvær og trivsel.

Kultur og lokalt engasjement

Aurskog-Høland kommune har et rikt kulturliv med moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og Bjørkelangen. På Bjørkelangen finnes også kino og kulturskole med tilbud innen blant annet musikk og dans.

På Løken er Gamle Høland Prestegård et viktig kulturelt samlingspunkt, med lokalhistoriske arrangementer, kulturaktiviteter og selskapslokaler for utleie. I nærområdet finnes også flere arenaer for kultur og arrangementer, blant annet Smia på Fosser, Bygdetunet på Hemnes, og Halvorsens Cafe og Catering på Moe.

Hølandsbygdene preges av et sterkt lokalt engasjement for videre utvikling av bygda. Initiativet Opp med Hølandsbygdene er et tydelig uttrykk for dette, hvor innbyggere, næringsliv og kommune samarbeider om å styrke trivsel, aktivitet og attraktivitet i Løken og omkringliggende bygder. Gjennom folkemøter, idédugnader og konkrete utviklingstiltak arbeides det aktivt for å skape et levende, inkluderende og framtidsrettet lokalsamfunn.

Skole og barnehage

Løken skole er en 1-7 skole med SFO-tilbud som ligger i naturskjønne omgivelser, med nærhet til skog og idrettsanlegget til Høland Idretts- og Ungdomslag. Løken Skoles

visjon er Optimal vekst for eleven - faglig og sosialt. Det er skolebussordning til Bråte ungdomsskole, og begge kommunens videregående skoler ligger på Bjørkelangen.

Løken barnehage har plass til barn i alderen 0–6 år. Barnehagen ligger nært Løken skole og barnehagen var en av de første som ble bygget i Aurskog-Høland kommune. På Momoen ligger de private barnehagene Lundebygrenda Barnehage og Hofmoen Barnehage. Lundebygrenda Barnehage er inspirert av Reggios Emilias filosofi, verdiord og deres menneskesyn som er bygget på demokrati og dialog.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hofmoen barnehage (1-5 år) - ca 6 km

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) - ca 7 km

Dalen barnehage (1-5 år) - ca 10 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) - ca 11 km

Bråte skole (1-10 kl.) - ca 17 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 24 km

Kjelle videregående skole - ca 25 km

Sørumsand videregående skole - ca 24 km

Øvrige avstander

Sport og trening

Momoen Aktivitetspark - ca 6 km

Høland Stadion - ca 9 km

Dalen idrettsanlegg - ca 10 km

Dagligvare

Joker Gan - ca 9 km

Rema 1000 og Kiwi Løken - ca 11 km

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss hvor nærmeste holdeplass er Stigen, ca 2 minutters gange fra eiendommen. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1954, med tilbygg fra 1986 og ombygging i 2007. Bygningen er fundamentert på byggegrunn av sand og grus. Grunnmuren består av lettklinkerblokker og støpt betong, type sparesteinsmur. Dreneringen er fra 2007. Ytterveggene er konstruert som et isolert trebindingsverk med stendere, lekter, isolasjon og vindsperre, og er utvendig kledd med stående bordkledning av treverk. Takkonstruksjonen er en sadelform med ark, tekket med betongtakstein over et undertak av o.s.b plater. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk. Takrenner, nedløp og beslag til pipe er utført i metall. Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt koblede vinduer med 1+1 lags glass i kjelleren. Dører som inngangsdører, verandadører, terrassedører og balkongdører er laget av treverk med glassfelt. Eiendommen har en syd/vest-vendt terrasse med spaltegulv og rekkverk av treverk, samt et overbygget inngangsparti. Det er også en syd-vendt og en øst-vendt balkong, begge med spaltegulv og rekkverk av treverk. Utvendige trapper og rekkverk er også i treverk. Til eiendommen hører en dobbeltgarasje oppført i trebindingsverk med tømmermannskledning, støpt plate på mark og sadeltak tekket med metallplater. Det er også et uthus, opprinnelig fra 1960 og ombygget i 2001, oppført i trekonstruksjoner med saltak tekket med metallplater, stående kledning og støpt gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Det er enkelte knekte taksten.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Musesikring under ytterkledning mangler.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert betydelig mengde ekskrementer etter mus.

- Utvendig > Vinduer - 2

Avvik: Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Merker etter kondens på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduene har ikke tilfredstillende vannbrett, Dagens vannbrett har kun estetiske egenskaper.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler stedvis rekkverk og tilfredsstillende sikring for terrasse og en balkong. Det er påvist noe råteskader i rekkverk for terrasse.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Laminatgulv i 1. et har høy slitasjegrad og enkelte skader. Det er skader på flisfug i entre og enkelte løse fliser. I 2. et. er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

- Innvendig > Pipe og ildsted

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

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Ett rom i kjeller er en blindkjeller uten adkomst.

- Innvendig > Innvendige trapper - 2

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg. Selger opplyser om at alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2006/2008. Det er utført eltilsynrapport uten avvik fra 2024. Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Tomteforhold > Septiktank

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er skadet på en flis bak toalett. Mangler fug på utvendig hjørne. Det mangler en flis over vinduet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Snøfangere

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Hovedstoppekranen har satt seg.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke etablert slukmansjett mellom tettesjikt på gulv og sluk. Gulvet kan ikke sies å være vanntett. Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger. Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer i gulv. Rommet kan ikke sies å være vanntett.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilerings utover lufting med vinduer.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er noen mindre endringer på rominndelingen i 1. etasje. I tillegg er det satt inn ett ekstra vindu på vegg mot nord.

Meglers kommentar: Det er mottatt tegninger i forbindelse med tilbygg av boligen i 2006. På disse tegningene fremkommer et kott i 2. etasje. Kottet er innlemmet i stuedelen. Det er noe endret planløsning for boder i kjeller.

Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Meglers kommentar: Det er mottatt tegninger datert 2001 for garasjen. Det er noe avvik på tegningene. Tegningen viser to porter. Garasjen har en dobbel port.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket:

Anleggskontroll i 2023. 5 avvik ble avdekket. Kontrollen har status avsluttet, og ingen åpne avvik.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Siste tilsyn og siste feiing ble utført i 2023. Det foreligger vedtak om fyringsforbud. Under kamerakontroll ble det oppdaget sprekker i 2 stk tegl stein i skorsteinen. Det ble også oppdaget avvik vedrørende sotluke. Selger opplyser at avvik vedrørende sotluke er utbedret og meldt inn som rettet til brann- og feiervesen. Sprekker i pipe vil bli utbedret for selgers regning og ansvar før ny eier overtar.

Ovennevnte gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1994. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2008. Firmanavn: Volla rør.

Beskrivelse av arbeidet: Rørleger arbeid. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?

2008. Beskrivelse av arbeidet: Vegger og tak. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Usikker.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?

2008. Firmanavn: Snekker anderson. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av hele huset.

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

Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2008. Beskrivelse av arbeidet: Ny

drenering. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 1997. Firmanavn: Husker ikke.
Beskrivelse av arbeidet: Boret etter vann.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2008. Firmanavn: Moseby.
Beskrivelse av arbeidet: Hele huset.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ombygget i 2008. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ombygd 2008. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Takst 20/9-2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, velholdt og innholdsrik enebolig
- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Dobbeltgarasje og gruslagt gårdsplass
- Sydvestvendt terrasse på ca. 58 kvm
- Sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm
- Østvendt balkong på ca. 6 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Lun og fin stue med en god peisovn
- Kjøkken/spisestue med åpen peis
- Velutstyrt, klassisk kjøkken fra 2008
- Hefliset og romslig bad/wc i 1. etasje
- Vaskerom med dør til inngangsparti
- 2 gode soverom, ett med garderobe
- God lagringsplass i kjelleretasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, vaskerom, stue og stue/kjøkken.

2. etasje: Stue og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, 3 boder og 3 uinnredede kjellerrom.

Annet: Uthus på ca. 18 kvm.

Byggeår: Opplysninger om byggeår er hentet fra tilstandsrapport. Det er ikke mottatt opplysninger om byggeår fra kommunen, og korrekt byggeår kan derfor avvike fra opplyst byggeår.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med bred tretrapp og utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lun og koselig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gråmalt panel på veggene, downlights i himlingen og beige fliser på gulv med gulvvarme. Det er god plass til garderobeløsning, og det er dør til kjelleren under trappen opp til andre etasje.

Stue

I første etasje er det et langstrakt allrom som utgjør stue, spisestue og kjøkken. Den åpne løsningen skaper en luftig atmosfære, og sonene er dels adskilt av en oppmurt vegg med ildsted på begge sider.

Mot kjøkkenet og spisestuen er det en åpen peis, og mot stuesonen er det en god peisovn i støpejern. Allrommet har store sprossevinduer, gråmalt, liggende panel på veggene og tidsmessig laminat på gulvet. Ved spisestuesonen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 58 kvm.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2008, har et klassisk og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har sorte, profilerte fronter, takhøye skap og solid, gyllen heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Loftstue

Mellom soverommene i andre etasje er det en stor, koselig loftstue – et kjærkomment element for barnefamilier. Her er det god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og rommet har stemningfulle downlights i himlingen. Fra loftstuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 6 kvm med naturskjønt utsyn.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc og et vaskerom. Badet fremstår som romslig, pent og velholdt, og har lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og beige fliser på gulv

med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, profilerte fronter og består av en toppmontert servant på en skapseksjon, veggskap, speilskap og sittebenk med oppbevaring. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet har adkomst fra kjøkkenet, og har i tillegg egen dør ut til det overbygde inngangspartiet. Rommet har lysmalt panel på veggene, og på gulvet er det lyst beleg. I tillegg til en skyllekum i stå er vaskerommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i eneboligen, og begge ligger i andre etasje. Rommene har lysmalt panel på veggene og det er lagt tidsmessig laminat på gulvene. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og fra ett av soverommene er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 9 kvm. Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsmuligheter i kjelleren (råkjeller) og i et frittliggende uthus.

Uthus

Uthuset har isolerte yttervegger og støpt gulv innvendig. Bygget er delt opp i to rom, ett fungerer som lagerrom, det andre som hønsehus. Bygget har i tillegg et loft for lagring med adkomst via utvendig trappestige, og et tilbygget vedskjul og en hønsegård.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser i 1. etasje. Laminat i 2. etasje. Det er gulvvarme under flisene i entréen. Laminatgulvet i 1. etasje har høy slitasjegrad og enkelte skader. Det er skader på flisfug i entré og enkelte løse fliser. I 2. etasje er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

Vegger: Malt trepanel.

Himling: Malt trepanel. Det er downlights i entré, på kjøkken, i stue og soverom.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Varmepumpe: Boligen har installert luft til luft varmpumpe. Varmepumpen virket på befarig, men ble ikke videre undersøkt.

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

2007:

- Dreneringen er fra 2007.

2008 (feil opplyst i tilstandsrapport):

- Nytt kjøkken, bad og vaskerom, mye nytt elektrisk innk skap, nytt vann og avløp innvendig.
- Ny utvendig kledning, etterisolering av fasade, ny takteking, nye vinduer og dører i 1. og 2. etasje.

2001:

- Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannkledning.
- Uthuset er opprinnelig fra 1960 tallet men ble ombygget i 2001.

1985:

- Tilbygg.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet trådløst nett fra Telenor, og det er inngått avtale med Telenor om tilkobling av fiber. Fiber skal legges i området i løpet av vårhalvåret. Selger har ikke betalt for tilkobling. Ny eier må selv bekoste installasjon dersom fiber ønskes innlagt.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje på ca. 46 kvm og på en egen, gruslagt gårdsplass. Garasjen har innlagt strøm og installert vedovn.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Det er ikke gitt opplysninger om boligen har radonsperre eller ei.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i entreen, luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i åpen peis på kjøkkenet og peisovn i stuen. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 300 liter.

Sprekker i pipe skal utbedres for selgers regning og ansvar før ny eier overtar boligen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Energiklassen for boligen er E.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 329 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr og tømming slamavskiller. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 657 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det er vedtatt økning fra 2 promille til 3 promille for inneværende år. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 369 956 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 479 824 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg påløper kostnader til drift og vedlikehold av privat vann og avløp som ikke dekkes av de kommunale gebyrene.

I følge selger har de ikke hatt utgifter til drift av privat vann siden det ble installert for mange år siden. Videre opplyser selger at det er kun kommunal tømming av septiktanken, og de har ikke hatt andre utgifter knyttet til det. Det må likevel påregnes at utgifter kan tilkomme etter overtakelse og for fremtiden.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 12 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:

3226/45/12:

02.07.1984 - Dokumentnr: 4924 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:45 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1280125 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:45 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 107011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:45 Bnr:12

07.06.2016 - Dokumentnr: 505394 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:47 Bnr:5

Fra det tinglyste dokumentet: Gnr. 45 bnr. 9, gnr. 45 bnr. 12 har vannrett over gnr. 47 bnr. 5 i Aurskog-Høland kommune. Gnr. 47 bnr. 5, gnr. 45 bnr. 9 og gnr. 45 bnr. 12 har like rettigheter til og forpliktelser til vannanlegget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er mottatt fra kommunen:

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

I henhold til matrikkelrapport er boligen tilbygd i 1985 og i 2006, samt garasje er oppført i 2001. Det er ikke oppgitt byggeår for eneboligen eller uthuset på eiendommen. Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg i 2006 og for garasje i 2001.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei.

Tilknytning vann:

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Følgende er hentet fra tinglyst avtale: Gnr. 45 bnr. 9, gnr. 45 bnr. 12 har vannrett over gnr. 47 bnr. 5 i Aurskog-Høland kommune. Gnr. 47 bnr. 5, gnr. 45 bnr. 9 og gnr. 45 bnr. 12 har like rettigheter til og forpliktelser til vannanlegget. I følge selger ble det utført kontroll av vannkvalitet for mange år siden med godt resultat, men rapporten er per i dag ikke tilgjengelig. Selger opplyser videre at i "brønn" ved inngangspartiet er det stikk-kontakt til varmekabler på vannrør.

Tilknytning avløp:

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Septiktanken er av ukjent type og er fra 1980-tallet i følge selger.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, innhenting av opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

Hølandsveien 931, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 45, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21410-1351

Referansenummer: BQ1181

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

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, byggtomografi, 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

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan + kjeller opprinnelig oppført i 1954, tilbygget i 1986 og ombygget i 2007. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alderen, det ble oppdaget noen svakheter med bla. våtrom og utvendig fasade som bør utbedres. Biloppstillingsplass i dobbelt garasje og et uthus for oppbevaring, eller eventuelt dyrehold.

For å få fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, undertaket er av o.s.b plater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstuen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrickerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

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

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje. Det er koblede vinduer av treverk med 1+1 lags glass fra opprinnelig byggeår i kjelleren.

Inngangsdører, veranda, terrasse og balkongdører er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue/kjøkken til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 58 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget inngangsparti av treverk mot øst på 6 kvadratmeter.

Utgang fra hovedsoverom til en syd vendt balkong på omtrent 9 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Utgang fra loftstue til en øst vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Det er utvendige trapper og rekkverk av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme under flisene i entrén.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i entré og på kjøkken.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i stue og soverom.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Kjelleren er en råkjeller.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 258 cm.

Stue 2. et. 237 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og åpen peis i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. overskap med speil og lys, og et benkeskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass. Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Det har våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på vegger og i himlingen. Det er en vegghengt vaskeskum med ett-greps kran, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har egen inngangsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av oljet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr 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 plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.
Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sand og grus
Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong (sparesteinsmur).
Utvendige avløpsrør er av plast fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall. Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type og er fra 1980 tallet i følge selger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noen mindre endringer på rominndelingen i 1. etasje. I tillegg er det satt inn ett ekstra vindu på vegg mot nord.

Garasje

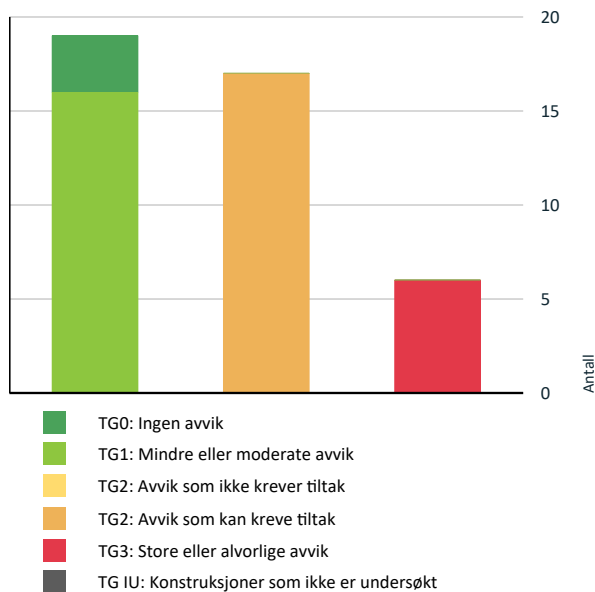
- Det foreligger ikke tegninger
- Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

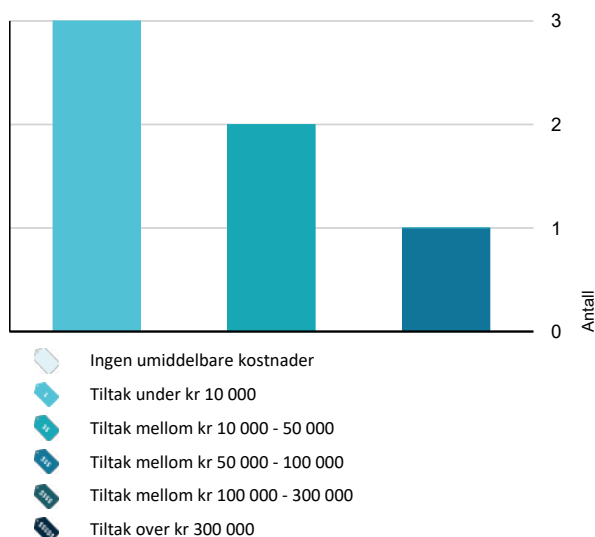
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedstoppekranen har satt seg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert slukmansjett mellom tettesjikt på gulv og sluk.

Gulvet kan ikke sies å være vannnett. Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer i gulv. Rommet kan ikke sies å være vannnett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering utover lufting med vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Musesikring under ytterkledning mangler.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert betydelig mengde ekskrementer etter mus.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
Det er avvik:
Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Merker etter kondens på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Vinduene har ikke tilfredsstillende vannbrett, Dagens vannbrett har kun estetiske egenskaper.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det mangler stedvis rekkverk og tilfredsstillende sikring for terrasse og en balkong.
Det er påvist noe råteskader i rekkverk for terrasse.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Laminatgulv i 1. et. har høy slitasjegrad og enkelte skader.
Det er skader på flisfug i entre og enkelte løse fliser.
I 2. et. er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ett rom i kjeller er en blindkjeller uten adkomst.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.
Selger opplyser om at alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2006/2008. Det er utført eltilsynrapport uten avvik fra 2024.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er skadet på en flis bak toalett.
Mangler fug på utvendig hjørne.
Det mangler en flis over vinduet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt
(har ikke motfall).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget/ombygget. Inkludert i denne prosessen er bla. ny utvendig kledning, etterisolering av fasade, ny takteking, nye vinduer og dører i 1. og 2. etasje, nytt kjøkken, bad og vaskerom, mye nytt elektrisk inn skap, nytt vann og avløp innvendig.
1985	Tilbygg	Tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Årstall: 2006

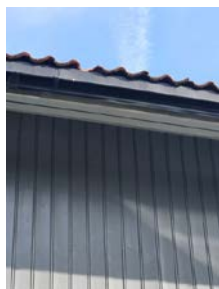
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musesikring under ytterkledning mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring må etableres for å hindre mus i og komme inn i konstruksjonen.



Ingen musesikring bak utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, undertaket er av o.s.b plater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstuen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrickerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun kontrollert fra området rundt loftsluken, da det ikke er anlagt gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig mengde ekskrementer etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte et skadedyrfirma for å få kartlagt situasjonen, og samt hindre fremtidig tilkomst for gnagere.

TG 2 Vinduer - 2

Det er koblede vinduer av treverk med 1+1 lags glass fra opprinnelig byggeår i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Merker etter kondens på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 fremover.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene har ikke tilfredstillende vannbrett. Dagens vannbrett har kun estetiske egenskaper.

Vannbrett må utbedres eller byttes slik at hovedfunksjonen (lede vann ut fra veggkonstruksjonen) ivaretas.



TG 1 Dører

Inngangsdører, veranda, terrasse og balkongdører er av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 58 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget inngangsparti av treverk mot øst på 6 kvadratmeter.

Utgang fra hovedsoverom til en syd vendt balkong på omtrent 9 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Utgang fra loftstue til en øst vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis rekkverk og tilfredsstillende sikring for terrasse og en balkong.

Det er påvist noe råteskader i rekkverk for terrasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Rekkvek og sikring må etableres der det mangler for å lukke avviket.

Råteskadet treverk må skiftes for å lukke avviket.



Råteskader påvist.



Manglende rekkverk.



Manglende sikring.

1 TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper og rekkverk av treverk.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme under flisene i entrèn.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i entrè og på kjøkken.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i 1. e.t har høy slitasjegrad og enkelte skader.

Det er skader på flisfug i entre og enkelte løse fliser.

I 2. et. er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og utskifting av enkelte gulvoverflater.

Tilstandsrapport



Skade i laminat.



Skade i flisfug



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 258 cm.

Stue 2. et. 237 cm.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og åpen peis i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en råkjeller, i to rom er det ikke støpt gulv.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i rom under terreng, 69% ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk i bjelkelaget på befæringsdatoen var 16%.

Måleresultatet vurderes å være i øvre sjikt av anbefalte verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ett rom i kjeller er en blindkjeller uten adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Det anbefales å etablere gulv med fuktsperre der det i dag ikke er etablert.

Det anbefales å etablere adkomst til blindkjeller for å kunne kontrollere konstruksjonen.

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er stedvis etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører at vann trekkes opp i konstruksjonen å fukter ned gulv og tildels vegger (kapillært oppsug) Dette er en vanlig problemstilling for eldre boliger. En god drenering kan hjelpe med å holde grunnvannstanden lav nok til at betongen ikke suger opp vann, men det er det ingen garanti for. Kjellergulv og vegger bør ikke dekkes/lukkes med organisk materiale. Man bør heller ikke lagre løsøre av organisk materiale direkte mot muroverflatene, da dette medfører stor sannsynlighet for mugg og råteskader.



Måling av trefukt i bjelkelag



Måling av relativ luftfuktighet i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Kjellertrappen er av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. overskap med speil og lys, og et benkeskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass. Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skadet på en flis bak toalett.

Mangler fug på utvendig hjørne.

Det mangler en flis over vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis må settes på over vinduet, skadet flis må byttes og utvendig hjørne må fuges for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert slukmansjett mellom tettesjikt på gulv og sluk.
Gulvet kan ikke sies å være vanntett.

Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres slukmansjett og tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv for å lukke avviket.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett og hyppig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av sluk.



Rørgjennomføring i gulv.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra trapperom til kjeller mot dusjsone, 65% ved 18 grader.
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 10%.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom trapperom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom trapperom og dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med enkel standard. Det har våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på vegger og i himlingen. Det er en veggheng vaskeum med ett-greps kran, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har egen inngangsdør.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer i gulv.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilfredsstillende tettesjikt på vegger må etableres for å lukke avviket.

Vær varsom ved bruk av fritt vann. Ved lekkasje er det stor sansynlighet for vannskade.

Det må etableres tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Rørgjennomføring i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering utover lufting med vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entré mot vaskerom 46% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entré og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entré og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett

Tilstandsrapport

benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av oljet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr 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 plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

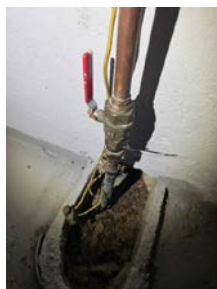
Hovedstoppekransen har satt seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedstoppekransen må utbedres slik at normal funksjon opprettholdes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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 trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

Selger opplyser om at alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2006/2008. Det er utført eltilsynsrapport uten avvik fra 2024.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sand og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong (sparesteinsmur).

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det anbefales terrengjustering for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren der det i dag er mangelfullt fall.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og er fra 1980 tallet i følge selger.

Vurdering av avvik:

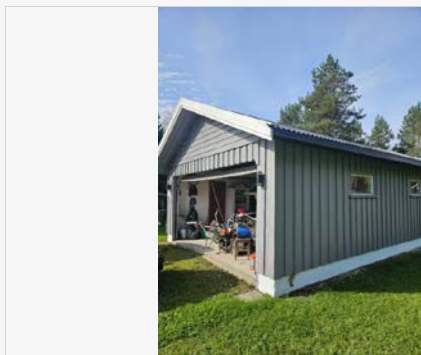
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

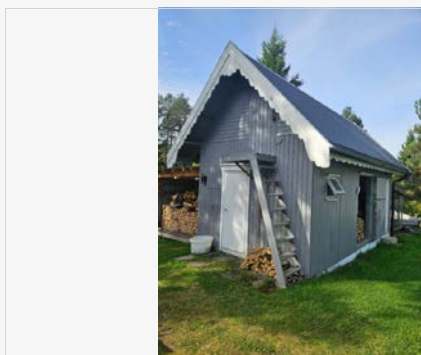
Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon er av sadlet form og er utvendig tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjeport og dør er av treverk. Innvendige vegger og himling er plateslått, det er lagt opp strøm og installert vedovn i bygget.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Uthuset er opprinnelig fra 1960 tallet men ble ombygget i 2001. Bygget er oppført i konstruksjoner av treverk, det har saltakkonstruksjon som utvendig er tekket med metallplater. Det er isolerte yttervegger som er kledd med stående kledning, og støpt gulv innvendig. Bygget er delt opp i to rom, ett fungerer som lagerrom, det andre som hønsehus. Bygget har i tillegg et loft for lagring med adkomst via utvendig trappestige, og et tilbygget vedskjul og en hønsegård.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

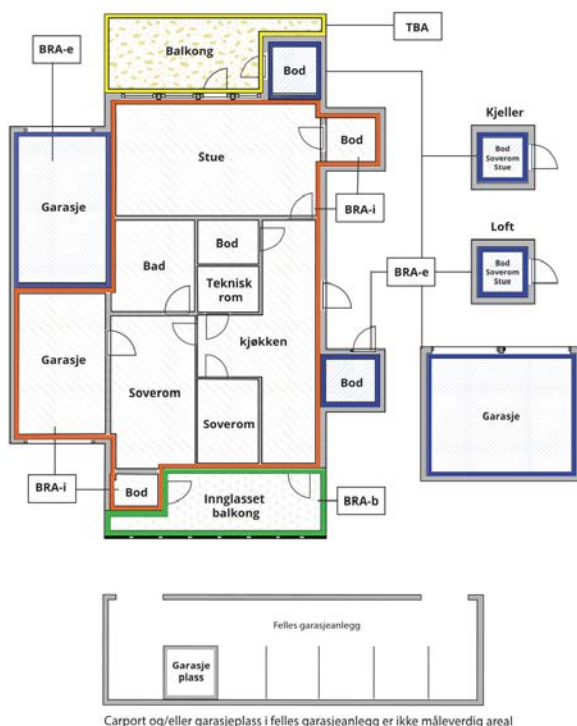
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90			90	64
2. Etasje	76			76	15
Kjeller	68			68	
SUM	234				79
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, vaskerom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, bod, uinnredet kjellerrom, bod 2, bod 3, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen mindre endringer på rominndelingen i 1. etasje. I tillegg er det satt inn ett ekstra vindu på vegg mot nord.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos 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	166	68
Garasje	0	45
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Daniel Østbye	Takstingenør
	Kjell Inge Fosskaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	45	12		0	3348.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hølandsveien 931							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 10 km. nord/vest for tettstedet Moe i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er i hovedsak opparbeidet og flat.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade: 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

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](#)

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, selv 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.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Inge Fosskaug

Boligen

Hølandsveien 931

1960 Løken

3226-45/12/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1994
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Volla rør

Beskrivelse av arbeidet: Rørleger arbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og tak

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Usikker

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Snekker anderson

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av hele huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ny
drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Boret etter
vann

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



♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Moseby

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ombygget i 2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Hæ ?

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

♦ Ja

Ombygd 2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

?

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takst 20/9-2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



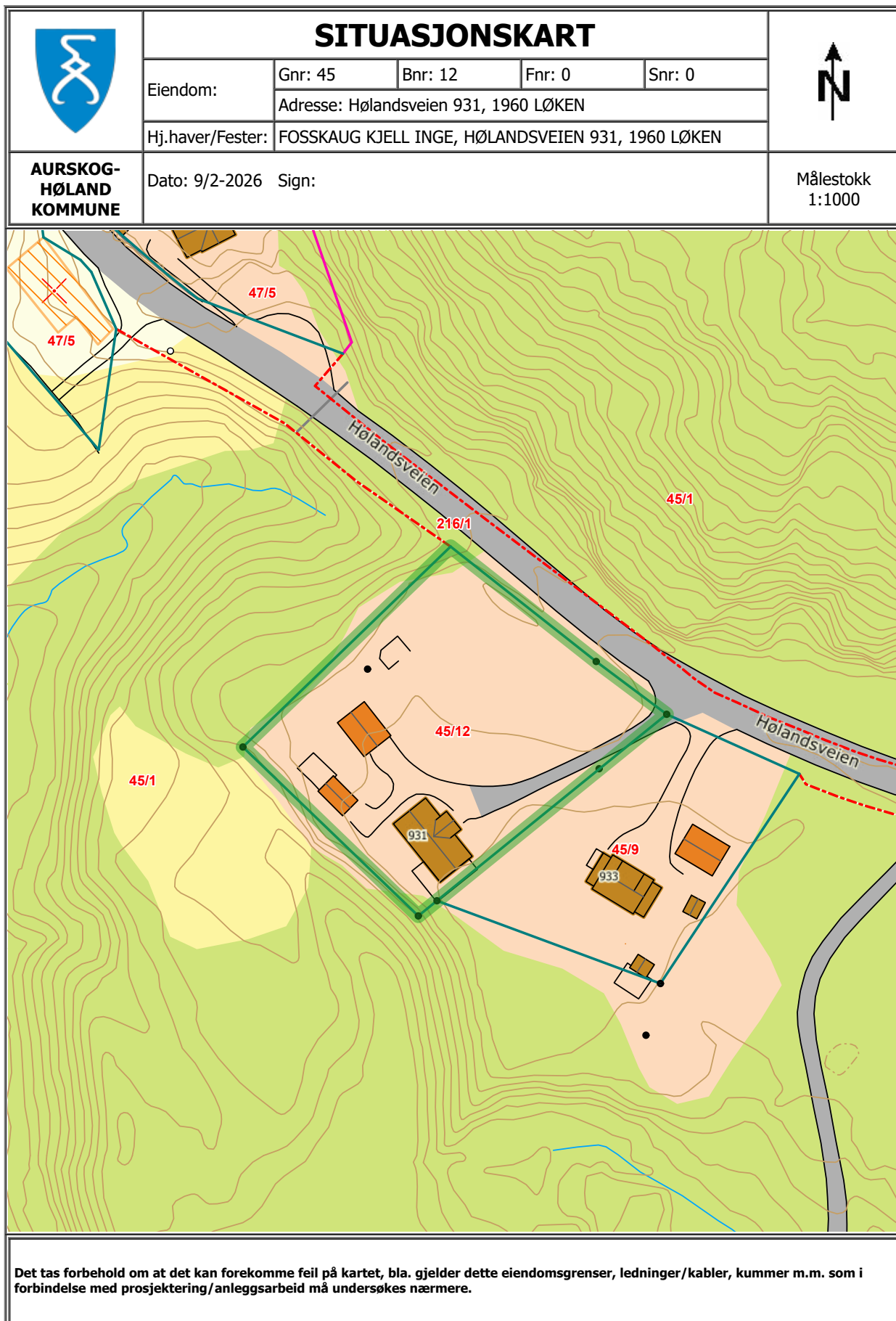
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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







Adresse

Hølandsveien 931, 1960 LØKEN

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256498

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6777376

Gårdsnummer

45

Bruksnummer

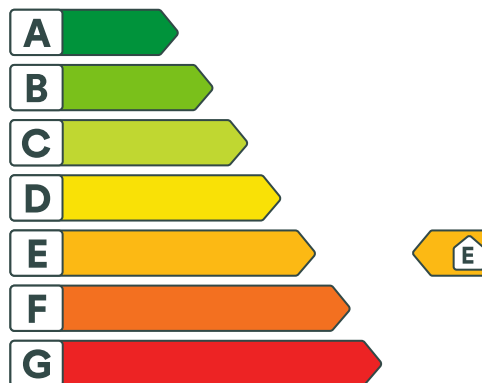
12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

220,0 m²

Oppvarmet bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

277,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

323,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 039 kWh

Nabolagsprofil

Hølandsveien 931

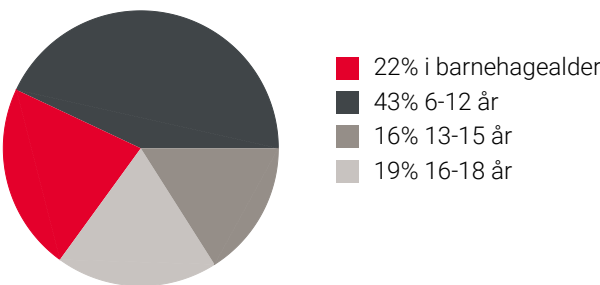
Offentlig transport

🚏 Stigen Linje 480	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Svingen stasjon Linje R14	17 min 🚆 16.5 km
✈ Oslo Gardermoen	49 min 🚆

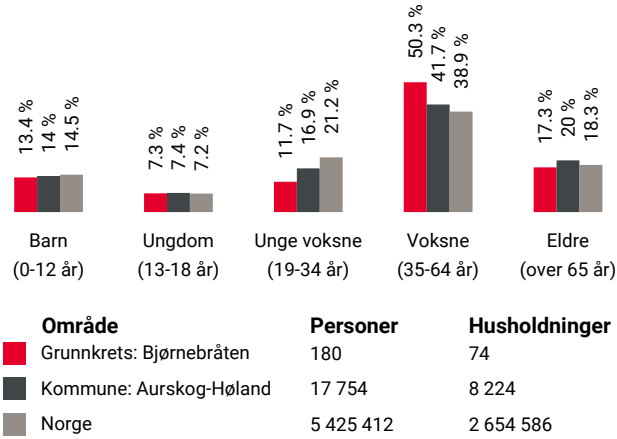
Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	11 min 🚶 10.9 km
Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	18 min 🚶 16.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	25 min 🚶 23.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	26 min 🚶 24.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hofmoen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 🚶 5.6 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 🚶 7.1 km
Dalen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 🚶 9.7 km

Dagligvare

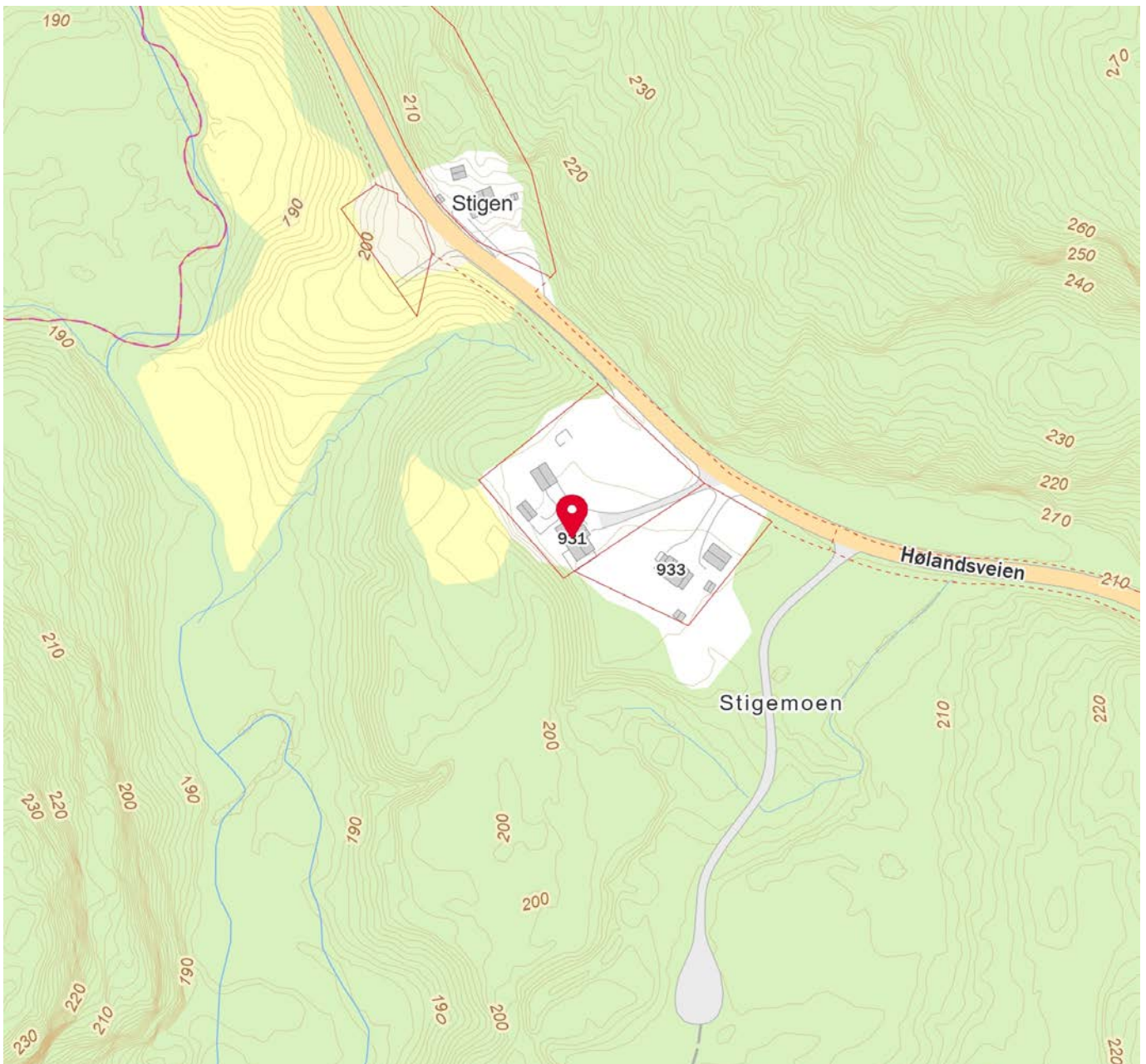
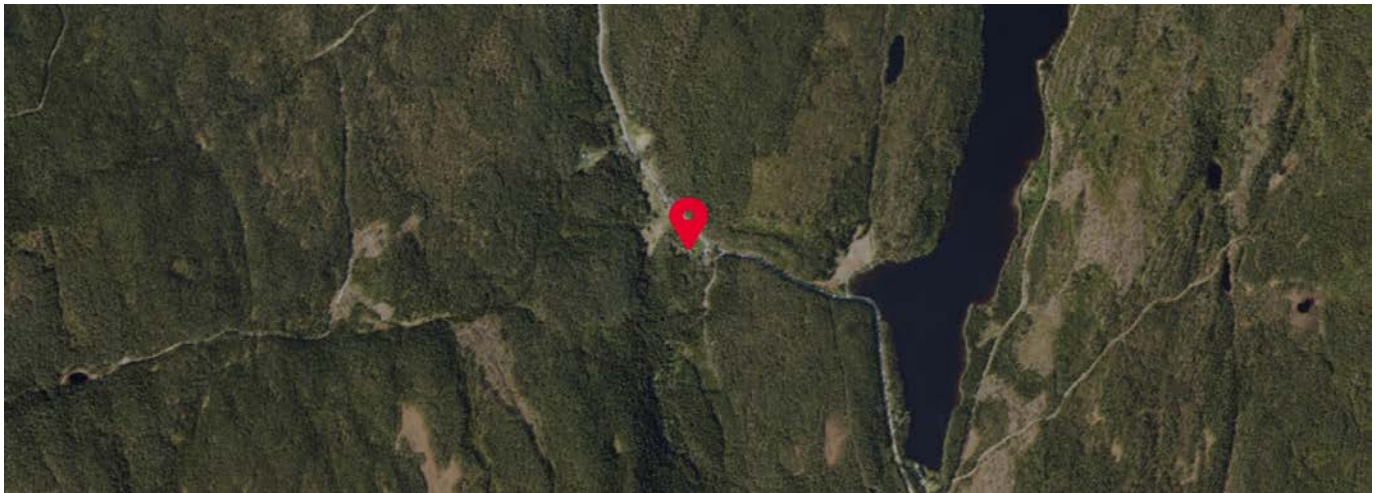
Joker Gan PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 9.1 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	11 min 🚶 10.8 km

Sport

⚽ Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 6.2 km
⚽ Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 🚶 9.5 km
🏊 Spenst Fetsund	19 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	26 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hølandsveien 931
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre