

aktiv.



Nesveien 189, 1960 LØKEN

Flott landbruk på 643 daa, med stabbur, stor låve og innholdsrikt våningshus. Skog, dyrket mark og hytte ved Hølvannet.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Selger: Henriette Engh

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 283/283 kvm
Tomtstr.: 643300 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 4
Gnr. 16, bnr. 3
Gnr. 25, bnr. 7
Gnr. 24, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1107250008

Drømmer du om egen gård?

Går du med en drøm om egen gård? Velkommen til Nesveien 189, en flott landbrukseiendom med vakker utsikt over den landlige idyllen. Rundt et solrikt tun står det et innholdsrikt våningshus, en stor låve med garasje og et sjarmerende stabbur med potensial. Låven har silo og lagringsplass, mens våningshuset er godt ivaretatt og fremstår meget koselig. Eiendommen måler 643 dekar, med skog, dyrket mark, jaktrettigheter og hytte ved Hølvannet.

Hovedhuset går over to plan pluss kjeller, der tre stuer og fire soverom gir god fleksibilitet og mange valgmuligheter. To av stuene har vedovner, og på et stort kjøkken er det varmepumpe, god skapplass og dels integrerte hvitevarer. Boligen har to bad og et hendig gjestetoalett, og mye lagringsplass finnes på loft, i kjelleren, på låven og på stabburet.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	38
Om eiendommen	41
Tilstandsrapport	57
Landbrukstakst	84
Egenerklæring	97
Kart fra kommunen	102
Gårdskart	103
Energiattest	105
Nabolagsprofil	106
Våre samarbeidspartnere	108
Forbrukerinformasjon	114
Budskjema	115



Nesveien 189 - en innholdsrik landbrukseiendom med jord- og skogbruk, og et solrikt gårdstun omkranset av et sjarmerende våningshus, låve og stabbur.



Kort fortalt

- Flott landbrukseiendom ved Løken.
- Gården har et areal på 643 dekar.
- Meget koselig våningshus på tunet.
- Noe behov for modernisering inne.
- Låve med garasje for personbiler.
- Låven er stor, med silo og lagring.

- Vakker utsikt og gode solforhold.
- Dyrket mark og produktiv skog.
- Skogsarealet gir jaktrett i to jaktlag.
- Det er jaktrett på stor- og småvilt.
- Følger med hytte ved Hølvannet.
- Unik og meget idyllisk beliggenhet.

- Eiendommen er konsesjonspliktig.
- Hvitt vedlikeholdsfritt gjerde
- Solid og godt ivaretatt våningshus.
- Innholdsrikt; går over tre etasjer.
- Flere overflater fornyet i senere år.
- Romslig kjøkken med varmepumpe.
- Godt med skap- og benkeplass.

- Hvitevarene er dels integrerte.
- Tre koselige stuer i første etasje.
- To av stuenene har vedovner i bruk.
- To bad, ett ble pusset opp i 2014.
- Opplegg for vaskemaskin nede.
- Praktisk gjestetoalett ved entreen.
- Fire gode soverom i andre etasje.
- Mye lagring både inne og ute.

Velkommen inn!

Boligen har to innganger - ved den ene inngangen er det oppført en liten markterrasse, mens "peninngangen" har et overbygg og plass til enkelt utemøblement.

Inngangen er av god størrelse med åpen garderobeløsning. Fra denne inngangen er det enkel adkomst til kjøkkenet.

Ved inngangen ligger også et stort bad.





Hovedentréen/"penninggangen" har et tiltalende uttrykk med blomstrete tapet på veggene og gulvbelegg i matchende farger. Under trappen er det plass til garderobeløsning.

Den stilige trappen opp til loftetasjen ble fornyet i 2019.





Av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn og induksjonstopp, i tillegg til oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Kjøkkenet er romslig og har innredning i en funksjonell vinkelform, supplert av et matchende benkeskap for ekstra oppbevaring.

Innredningen har mørke, profilerte fronter og laminatbenkeplate med sort oppvaskkum.





Det er god plass til større spisestuemøblement.

En vedovn i hjørnet sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager.



Boligen har tre pene, tilstøtende stuer i første etasje.

Nærmest kjøkkenet er det naturlig plass for spisebordsmøblement.





Alle stuene har belegg på gulvet.
Rommene har god møbleringsfrihet.

En etasjeovn bidrar til det lille ekstra.
Store vindusflater sørger for rikelig med behagelig lysinnfall.



Også her sørger en vedovn for ekstra varme og kos.

Den tredje stuen er i dag i bruk som tv-stue.





Badet i første etasje (bildet venstre) er et kombinert bad/vaskerom. På gulvet er det vinylbelegg og lun varme, mens veggene er kledd med våtromsplater. Innredningen har heldekkende servant over hvit innredning, matchende veggskap og speil med belysning. Her finnes også badekar, gulvmontert toalett, to skyllekummer og det er opplegg for vaskemaskin.

På hovedplanet er det også et ekstra wc-rom. Dette ligger i forbindelse med hovedinngangen.

Badet i loftetasjen har innredning med heldekkende servant over servantmøblement, høyskap og speilskap med belysning. Videre har badet dusjkabinett.





Boligen har hele fire gode soverom i lofretasjen. Flere av soverommene er av svært god størrelse.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og i tillegg sofagruppe. En sjarmerende vedovn sørger for den ekstra lune stemningen. Det er også plass til tv/medialøsning på dette rommet.



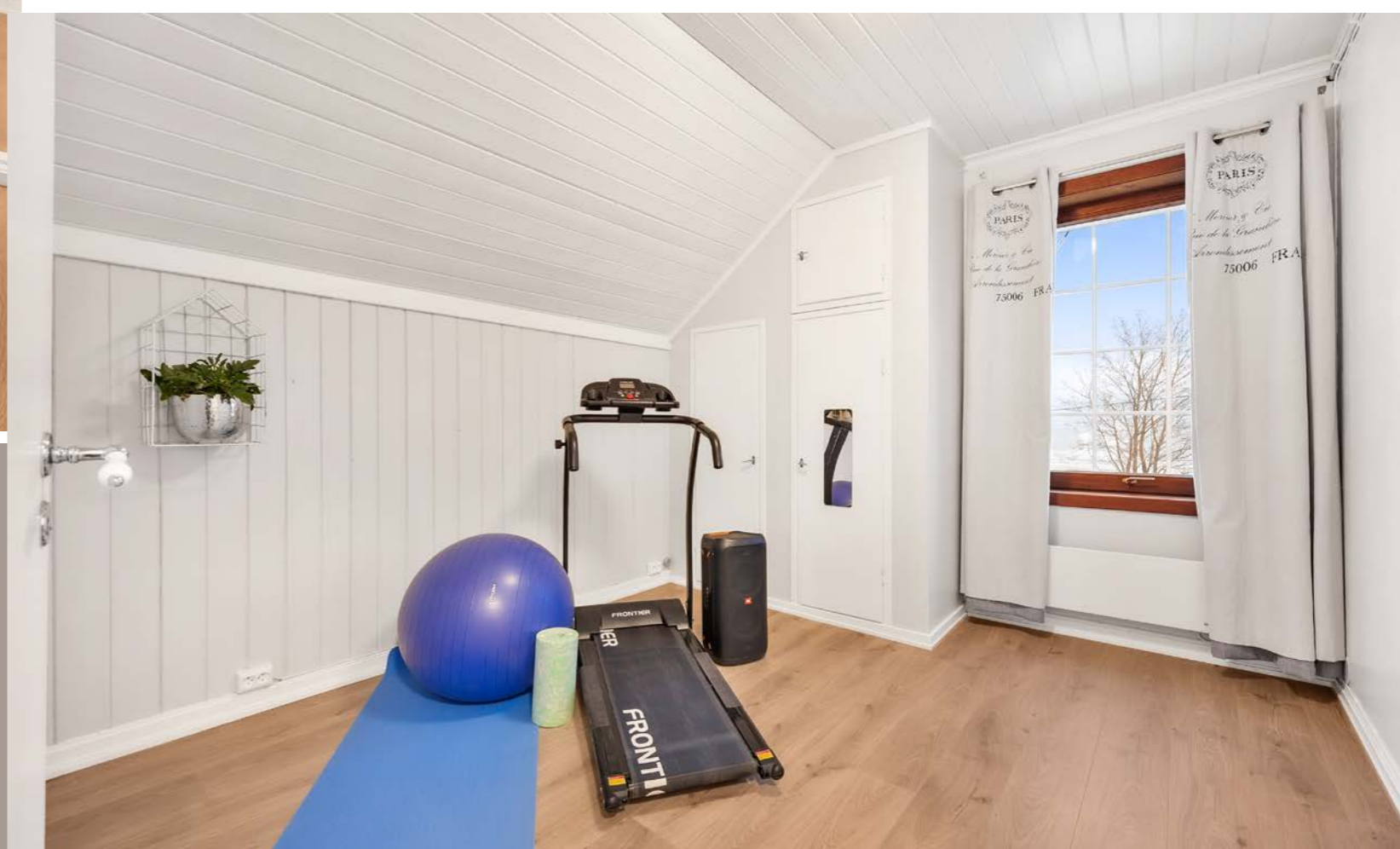


Ett av soverommene er i dag i bruk som treningsrom. Fra dette rommet er det tilgang/trapp til loft med ytterligere lagringsplass eller annet om ønskelig.

I gangen i 2. etasje er det vedovn.



Rommene har godt naturlig lysinnfall fra store vindusflater.



Fra kjøkkenet er det trapp ned til et kjellerrom med hvitmalt vegger. Er det her ditt nye vinrom skal være?

Fra utsiden er det adkomst til kjellerrom - her lå det gamle bakstrommet blant annet. I dag er det mye lagringsplass, evt hobbyrom for en kreativ sjel!





Låven ble restaurert i 2004, og arbeidet inkluderte en ny garasje i forlengelse av låvearealet.
Arealet er på ca. 389 kvm - bestående av silo, garasje og lagringsplass.

Stabburet er på ca. 63 kvm og ble modernisert i 2023. Bygget er i god stand - og har stort potensiale og innlagt strøm.





Eiendommen har fire teiger og et samlet areal på ca. 643 dekar.
Av det samlede landbruksarealet er ca. 473 dekar produktiv skog, hvor ca. 149 klassifiseres som skog av høy bonitet.

Skogen er delt i åtte teiger, der sju mindre teiger ligger fordelt over et område øst for jordarealet og opp til Hølvannet.
Her ligger også en enkel hytte på ca. 20 kvm, bestående av et rom med stue, kjøkken og soveplass. Hytta har solcellepanel.

Den siste teigen ligger nord for gården. Gården har også eierandel i flere skogsbilveier, noe som gir korte utkjøringsavstander ved avvirkning.






Oppe i skogen, med unik og meget idyllisk beliggenhet få meter fra vannkanten, følger det med en enkel hytte på ca. 20 kvm.



Hytta ble pusset opp i 2023, og består av et rom med stue, kjøkken og soveplass. Et solcellepanel er montert på veggen, og til hytta er det oppført en utedo. Det er en brygge på Hølvannet, og en fin terrasse er nylig oppført utenfor hytta. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/godkjenning av oppføring av brygge og terrasse.





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**



Plantegning

1. etasje

Nesveien 189, Løken
1. Etasje

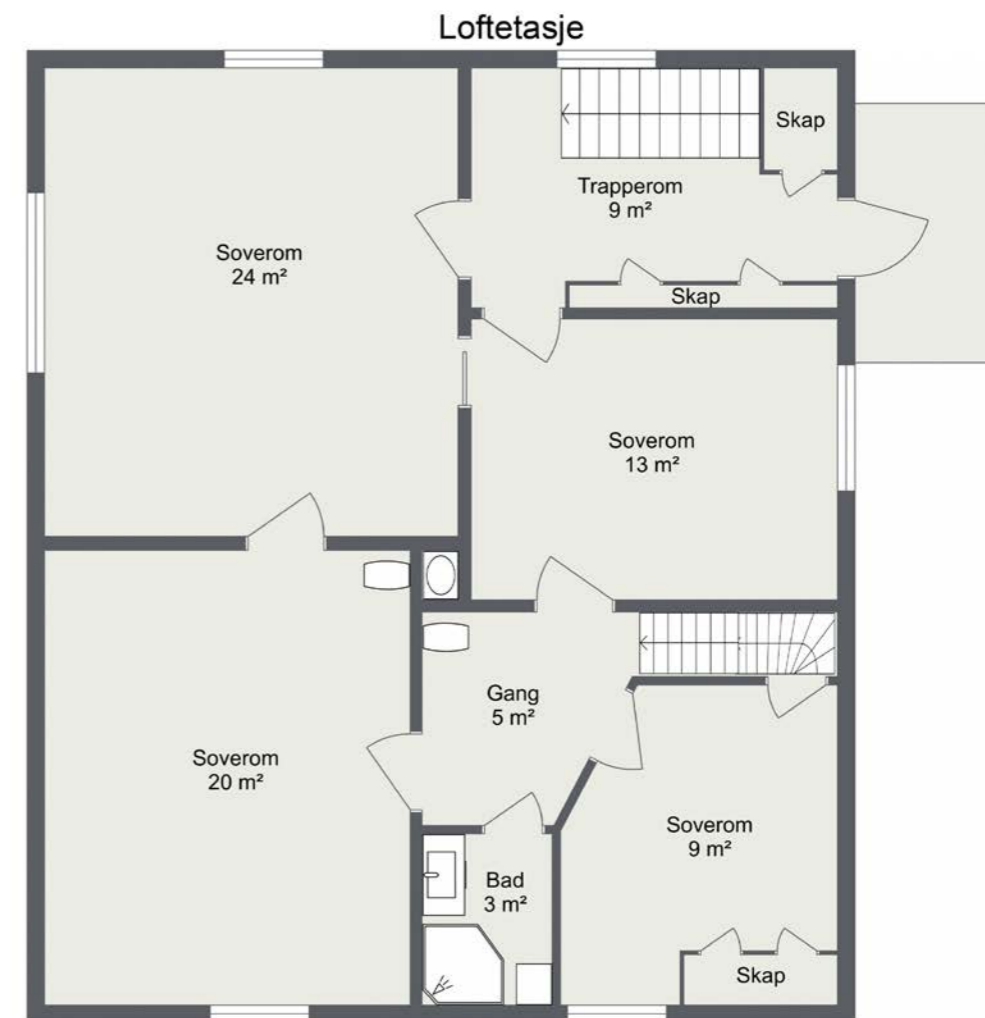


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftetasje

Nesveien 189, Løken

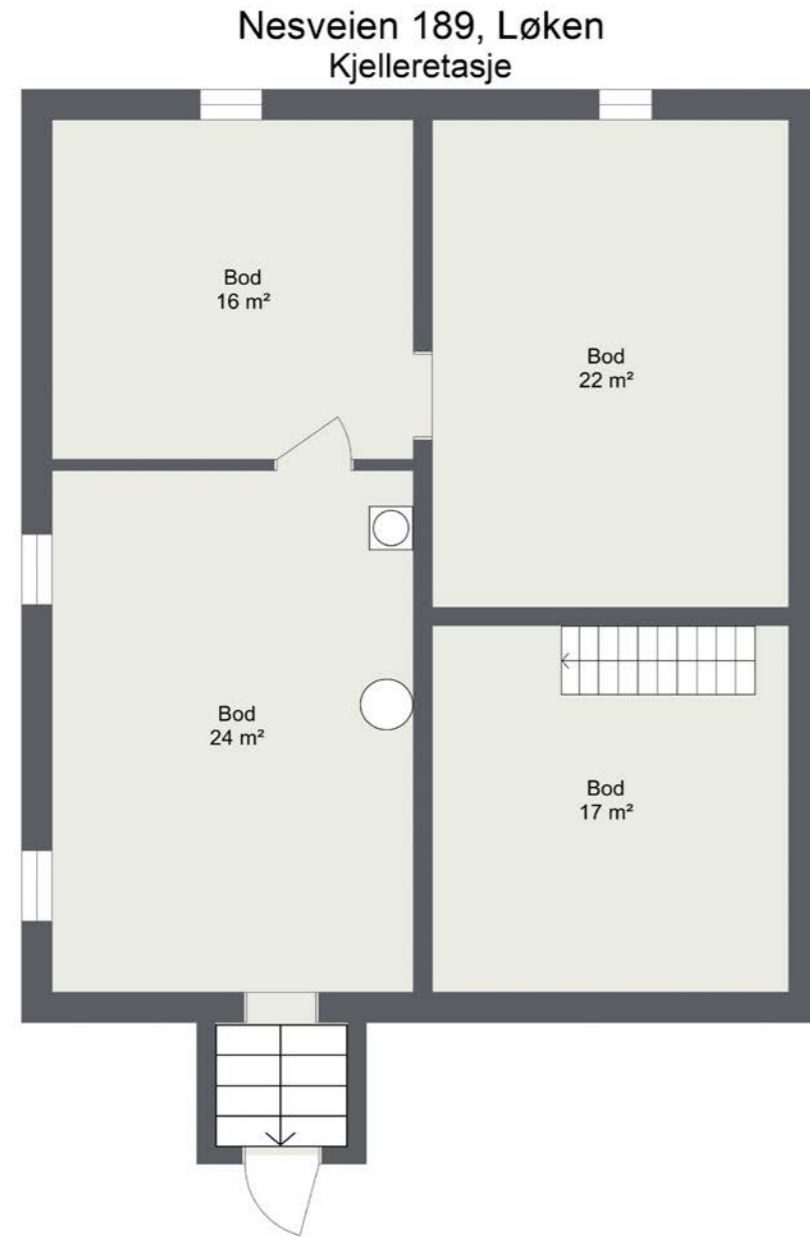


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Plantegning

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 283 m²

BRA totalt: 283 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Trapperom, 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré/tilbygg, entré/gang, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, bad/vaskerom, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 91 m² Trapperom hovedtrapp, trapperom bi-trapp, gang, bad, 4 soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veranda/platting definert som Åpent areal (TBA) .

Utvendig kjellernedgang er medtatt i areal til kjeller.

Målt takhøyder 1. etasje, ca. 2,60 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,60 m under skråtak til ca. 2,45 m. Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,09 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

643300 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper like utenfor døra, og fra gårdsbruket er det ca. 4 km til Løken med bank, butikker og barneskole. Gården er en tradisjonell landbrukseiendom med solrik beliggenhet og nydelig utsikt over den landlige idyllen.

Her blir du en del av en sjarmerende «gårdsgrend», der tunet ligger høyt og fritt med store grøntarealer. Eiendommen har fire teiger og et samlet areal på ca. 643 dekar. Rundt gårdstunet står det en stor låve, et sjarmerende stabbur og et koselig våningshus som harmonerer godt med omgivelsene.

Bygningsmassen er godt ivaretatt, med tette tak og solid fundamentering. Låven måler ca. 389 kvm, bestående av silo, garasje og lagringsplass.

Låven ble restaurert i 2004, og arbeidet inkluderte en ny garasje i forlengelse av låvearealet.

Stabburet er på ca. 63 kvm og ble modernisert i 2023. Bygget er i god stand, med innlagt strøm og stort potensial. På tunet finner man gårds plass med flaggstang og gode muligheter for parkering.

Våningshuset er godt ivaretatt, og det er nylig skiftet kledning på sørveggen. Rundt kjellermuren ble det drenert og isolert i 2023. Tomten ved huset er pent opparbeidet med gressplen, store trær, diverse beplantning og stemningsfull belysning langs en gruslagt gangvei. Hagen rammes fint inn av en hekk og et vedlikeholdsfritt gjerde.

Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skoletid. Fra det ene trapperommet

oppe er det utgang til en veranda på ca. 4 kvm, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

Oppe i skogen, med unik og meget idyllisk beliggenhet få meter fra vannkanten, følger det med en enkel hytte på ca. 20 kvm. Hytta ble pusset opp i 2023, og består av et rom med stue, kjøkken og soveplass. Et solcellepanel er montert på veggen, og til hytta er det oppført en utedo. Det er en brygge på Hølvannet, og en fin terrasse er nylig oppført utenfor hytta. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/godkjenning av oppføring av brygge og terrasse.

Næring

Landbruket er en jord- og skogbrukseieendom på 643 dekar, der fulldyrket jord utgjør ca. 120,7 kvm. I dag produseres det korn og gress, og all jorda ligger i nærheten av tunet. Arealet er delt i to skifter, et på 105 daa og et på 15 daa. Jordsmonnet er moldblandet leire, og hele arealet er systematisk grøftet.

En kontrakt for jordleie utløper etter sesongen 2025, men om ønskelig er det mulig å videreføre leieforholdet. Av det samlede landbruksarealet er 472,9 dekar produktiv skog, hvor 149,1 daa klassifiseres som skog av høy bonitet. Skogen er delt i åtte teiger, der sju mindre teiger ligger fordelt over et område øst for jordarealet og opp til Hølvannet.

Den siste teigen er lokalisert nord for gården. Gården har eierandel i flere skogsbilveier, noe som gir korte utkjøringsavstander ved avvirking. Skogen har god tilvekst, og inneholder både hogstmoden skog og yngre produksjonsskog. Gran er det

dominerende treslaget og utgjør 55% av kubikkmassen. Skogsarealet gir jaktrettigheter på storvilt i to jaktlag – i tillegg til jaktrett på småvilt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Løken i Aurskog-Høland kommune. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern med badebrygge og fiskebrygge, eller til idylliske Røytjern på Bjørkelangen.

Høland Idrettsanlegg ligger ca. 5 km fra boligen, og her finner du flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningssal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. Det er svømmehall i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Generelt sett er det godt hestemiljø i kommunen med flere ridebaner og staller. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Sistnevnte ligger på Løken senter, hvor du også finner bank, apotek, nyåpnet kafe og livsstilsbutikk med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Bjørkelangen torg og Bliksrud næringsområde en rekke kjedebutikker og fint

utvalg. Det er også kort vei til Hemnes og Mysen samt Strømmen og Lillestrøm.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Nes som ligger ca. 150 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 20 min Bjørkelangen, 25 min til Aursmoen, 35 min til Fetsund, 40 min til Lillestrøm og en drøy time til Oslo Lufthavn.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste bussholdeplass er Nes som ligger ca. 150 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig - Tilstandsrapport

Henning Fagersand

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Støpt grunnmur delvis forblendet innvendig kjeller med teglstein og støpt plate på mark.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med sidestilte arker, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trappe tilgang. Taktekking av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Lukt fra biovac.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Renovert bad i 2 etg etter lekkasje på etter frost. Arbeid utført av: Forsikring.
 - 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Nytt belegg.
 - 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Innvendig Stoppekran og avløpsrør i kjellergulv.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Ny drenering og isolering.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Rekkverket på luften balkongen har råte.
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse:

Fyringsforbud i ildsted i en av stuene.

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har vært mus i kjøkkenbenken tidligere. Etter å ha skiftet kjøkken har det ikke vært forekomst av mus. Hørt mus i veggen i den innerste stua, men etter drenering er det stille. Rekkverket er rått på luften balkongen i 2 etg. Punktert lite vindu på vaskerommet.

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

Beskrivelse: Opplegg til taklamper og kontakt.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Skiftet vinduer 2019 og 2023. Taket skiftet ca på 80 tallet, samt etterisolert og byttet panel. Skiftet utvendig panel(veggen bak huset mot hagen) 2019. Drenert ca 2022 Malt utvendig kledning i 2019 Byttet kjøkkentrapp /støpt med granitt trinn 2023. Masse utskiftning foran huset til plen og singel gang 2023. Lagt ned avrennings/dreneringstank foran huset ifb med drenering 2023. Arbeid utført av Tømrer Hanse og Løvberg, Tørnby AS.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Konesjonsplikt Bruksrett på hytta, Bente Engh.

Våningshus

1. etasje: Entré, wc, bi-inngang, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue, stue og tv-stue.

Loftsetasje: 2 trapperom, gang, bad og 4 soverom.

Kjeller: Trapperom og 4 boder.

Annet: Ventilert møneloft med innvendig trappetilgang.

Entré: Velkommen inn i et velholdt og svært koselig familiehjem med innholdsrik planløsning. Hovedinngangen er overbygd, og har belysning, utestikk og plass til et kafésett. Vel inne er entreen innredet med grått gulvbelegg og blomstret tapet i jordtoner. Trappen opp til loftsetasjen ble fornyet i 2019.

Ved entreen er det et praktisk gjestetoalett, og under trappa passer det fint å innrede med skap eller andre garderobeløsninger. Boligen har en bi-inngang til en entré utenfor badet og kjøkkenet i hovedetasjen. Entreen er utstyrt med gulvvarme, og ved bi-inngangen ble det i 2024 oppført en liten markterrasse.

Kjøkken: Kjøkkenet er lyst og romslig, med laminatgulv, varmepumpe og bi-trapp til loftsetasjen. En heltre innredning er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass, supplert av et matchende benkeskap med skuffer for ekstra oppbevaring.

Innredningen har vitrineskap, mørke, profilerte fronter og laminert benkeplate med sort oppvaskkum. Over benken er det hvite metrofliser, og over kokesonen er en hetteventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert stekeovn og induksjonstopp, i tillegg til oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Stuer: Huset har tre pene, tilstøtende stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Alle stuene er innredet med

gulvbelegg, og en stor vindusflate slipper inn rikelig med dagslys til hovedstuen. Rommet er malt i hvitt og en mørk jordnyanse, og en gammel etasjeovn bidrar til et sjarmerende uttrykk.

En av de øvrige stuene ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. En vedovn i hjørnet sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager. Den siste stuen er i dag en koselig tv-stue malt i en varm trendfarge, der lune kvelder sikres av en liten vedovn.

Bad/wc/vaskerom: Planløsningen er praktisk, med et bad og et ekstra wc-rom på hovedplanet, i tillegg til et dusjbad med enkel tilgang fra soverommene i loftsetasjen. Badet oppe ble pusset opp i 2014, innredet med vinylbelegg på gulvet og malt tapet holdt i lysegrått.

Det er varmekabler og dusjkabinett, og baderomsinnredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, et høyskap i samme stil og et speilskap med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet har gulvbelegg, toalett og en enkel servant med kun kaldt vann.

Bad 2: Våtrommet nede er et kombinert bad/vaskerom med vinylbelegg på gulvet og lyse våtromsplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og rommet har toalett, varmekabler og et badekar med dusjløsning. Den øvrige innredningen består av to utslagsvasker, en heldekkende servant med hvite underskap, tre matchende veggskap og et speil med belysning.

Soverom og garderobe: Fire gode soverom ligger

sammen i loftsetasjen, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og et av rommene brukes i dag som treningsrom.

To av rommene ble oppgradert med nytt laminatgulv i 2024, inkludert et stort hovedsoverom med vedovn og god plass til diverse møblement. Trapperommet oppe har plassbygde skap, og det er utgang til en solrik veranda for hygge utendørs. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på låven, på loftet, på stabburet og i fire kjellerboder.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre. Besiktiget fra bakkenivå og møneloft. Vurdering av avvik: Det er avvik: Undertak av "stikketak" har skader flere steder og er ikke tett. Det er påvist høy fuktighet i undertak og delvis råte. Noe mose på tak.

Utvendig > Utvendige trapper: Trapp i murkonstruksjoner med skifer til veranda. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass og luftenventil i flere vinduer. De fleste vinduer er datert 2020 og 2023 med unntak av fire vinduer i 2. etasje, som er datert 1983 og vinduer i

tilbygg datert 1982. I kjeller er det eldre enkle trevinduer.

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vindu på bad har punktert glass. Eldre kjellervinduer, der et har sprukket glass.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det er kjeller under hoveddel, med et uinnredet rom under kjøkken med innvendig trappetilgang og uinnredede rom (boder) under resterende med utvendig tilgang. Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk, vegger av mur forblendet med teglstein innvendig og himling av stubbloft (trebord). Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger. Eier opplyser at det har vært fukt i kjeller, men etter det ble drenert utvendig har det ikke vært observert fukt. Løstliggende belegg på gulv i kjeller under kjøkken ble fjernet etter befaring. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjellerrom under kjøkken har ikke ventilasjon. Det ble observert mindre råteskade i to bjelker i kjeller med utvendig tilgang.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk ved utslagsvask/servant og delvis under badekar. Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på

ca. 25 år. Sluk er plassert under bein på badekar og badekaret må flyttes for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, toalett, badekar, utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre innredning med svelleskader, krakelering i servant, noe løst toalett.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventil og ventil i vindu. Eier har etablert hull i dør for tilluft etter befaring.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 227 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller. Ukjent alder, det er vurdert at berederen ikke er eldre enn 20 år, som er normal brukstid.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av

offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med åpent ledningsnett. El-skap med skrusikringer og automatsikringer for 1. og 2. etasje vest og jordfeilbryter er plassert i gang 2.etasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller opplysninger om siste el-tilsyn.

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 eltilsynsrapport uten avvik)? Nei.

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

1984. Store deler av anlegget er oppgradert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.

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

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av manglende dokumentasjon og alder, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Besiktiget fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle

lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda loftetasje har støpt plate, rekkverk av tre og fundamentert med støpte søyler. Veranda 1.etasje i murkonstruksjoner og skifer med rekkverk av tre. Gulv er dekket av snø og is på befaringsdagen og er begrenset inspisert. Eier opplyser at rekkverk på veranda loftetasje er utbedret etter befaring. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på verandaer er under 1 m, som er dagens krav. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Hovedtrapp fra entre/gang til loftetasje med oppgradering av trinn. Bi-trapp fra kjøkken til loftetasje. Trapper til møneloft, innvendig kjeller og utvendig kjeller. Hovedtrapp og bi-trapp er vurdert etter dagens krav da den fører til etasje med rom for varig opphold, øvrige trapper, som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, har i utgangspunktet ikke krav til utførsel, men skal utformes funksjonelt ut fra

forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Hovedtrapp og bi-trapp mangler håndløper på begge sider, rekkverk er lavere enn 90 cm og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, bi-trapp er brattere og smalere enn dagens krav.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant med kun kaldt vann. Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg. Stoppekran er plassert kjeller under kjøkken. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluker i kjeller. Deler av røranlegget er eldre. Eier opplyser at det er skiftet deler av avløpsrør i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning. Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. 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.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 10.01.2025 av Henning Fagersand, samt landbrukstakst med befaringsdato 10.01.2025 av Ole Jørgen Kolstad. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Diverse: Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ikke pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen

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

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, med avtrekk fra kjøkkenet og badet i loftsetasjen. Varmtvannsberederen rommer ca. 227 liter og er plassert i kjelleren. Sikringskapet er montert i gangen oppe, utstyrt med både skru- og automatsikringer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og et privat mini-renseanlegg for avløp. De fleste vinduene i våningshuset ble byttet ut i 2020 og 2023.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Låven har en garasje for personbiler, med et samlet areal på ca. 77 kvm. Den store garasjen har mange bruksmuligheter, utstyrt med sidedør og to elektriske porter. Det er innlagt strøm og opplegg for

vann i garasjen, og på tunet har landbruket en gårdsplass med gode muligheter for ytterligere parkering.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Våningshuset oppvarmes elektrisk med en varmepumpe på kjøkkenet, supplert av gulvvarme

på badene og i bi-inngangen. Flere vedovner inkluderer en plombert etasjeovn i hovedstuen.

Energikarakter

G4

Energifarge

Oransj

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 169

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjorde kr 466 eiendomsskatten i 2024. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 056 193.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 224 771.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 4 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 3 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 7 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 24, bruksnummer 13 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/25/4:

11.12.1893 - Dokumentnr: 900027 - Skjønn SITTEN OG SKULLERUDVANNETS SENKING. Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1964 - Dokumentnr: 1711 - Føderåd RETTIGHETSHAVER: TØIEN KRISTIAN Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1973 - Dokumentnr: 2709 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1884 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:0221 Gnr:25 Bnr:3

14.11.1960 - Dokumentnr: 3449 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:3226 Gnr:25 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1351066 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:25 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 95837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:25 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Tilknyttet privat stikkvei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Iht. eier.
Tilknytning avløp: Privat minirensanlegg for avløp

på tomten. Iht. eier.

Fra kommunen:

Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommunepplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at deler av området er

SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig, og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf.

Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på

konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odell på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, og fulldyrka areal er over 35 da. Avklaring og fraskrivelse av odelsrett er sendt Statsforvalteren, da de odelsberettigede er umyndige barn.

For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter

nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Prisantydning og omkostninger

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
197 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

198 850 (Omkostninger totalt)
214 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
217 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 114 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 117 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Nesveien 189, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 25, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 13998-1389

Referansenummer: RP7267

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Alti Kjøpesenter
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

11.02.2025

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

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



Nesveien 189, 1960 LØKEN
Gnr 25 - Bnr 4
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13998-1389

Befaringsdato: 10.01.2025

Side: 3 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Eldre våningshus over to plan med uinnredet kjeller og tilbygg over et plan.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre solid bygget bolig, med normal utførsel fra byggeår. Boligen er jevnlig oppgradert og modernisert opp gjennom årene og det er forholdsvis liten bruksslitasje på overflater og bygningsdeler i forhold til alder. Det bør påregnes renovering av bad/vaskerom grunnet alder. Boligen har flere eldre bygningsdeler, flere av avvikene har med alder eller sikkerhet å gjøre og blir vurdert etter dagens krav.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Våningshus - Byggeår: 1930

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Støpt grunnmur delvis forblendet innvendig kjeller med teglstein og støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med sidestilte arker, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trappe tilgang.

Taktekking av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og enkle kjellervinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré tilbygg og teakdør med sidefelt av blyglass til entre hoveddel.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til veranda 2.etasje. Tredør til kjeller.

Veranda loftetasje har støpt plate, rekkverk av tre og fundamentert med støpte søyler.

Veranda 1.etasje i murkonstruksjoner og skifer med rekkverk av tre.

Platting til inngangsparti tilbygg i tre og mur konstruksjoner.

Trapp i murkonstruksjoner med skifer til veranda.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og parkett.

Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel, malte plater og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Teglsteinspipe med feiluke på loft og sotluke i kjeller.

Flere vedovner, en etasjeovn i stue er plombert og ikke i bruk, iht. eier.

Det er kjeller under hoveddel, med et uinnredet rom under kjøkken med innvendig trappetilgang og uinnredede rom (boder) under resterende med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av mur forblendet med teglstein innvendig og himling av stubbloft (trebord).

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Hovedtrapp fra entre/gang til loftetasje med oppgradering av trinn.

Bi-trapp fra kjøkken til loftetasje. Trapper til møneloft, innvendig kjeller og utvendig kjeller.

Eldre malte tredører og finerdører.

Det er flere eldre plassbygde skap i bygningen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i tilbygg fra 1984.
Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk ved utslagsvask/servant og delvis under badekar.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, toalett, badekar, utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil og ventil i vindu.

Bad loftetasje.
Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt etter vannlekkasje i 2014.
Malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Vinylbelegg med sokkel kant på gulv.
Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.
Tettesjikt på vegger er malte plater.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speilskap og veggskap.
Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft i dør.

KJØKKEN
Helte kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, kjøl/fryseskap og frittstående benkeskap med skuffer.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM
Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant med kun kaldt vann.
Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran er plassert kjeller under kjøkken.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluger i kjeller.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.

El-anlegg med åpent ledningsnett.
El-skap med skrusikringer og automatsikringer for 1. og 2. etasje vest og jordfeilbryter er plassert i gang 2.etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig grunnmursplast som fuktsikring utvendig.

Eier opplyser at det ble drenert i 2023.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og privat mini renseanlegg for avløp.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

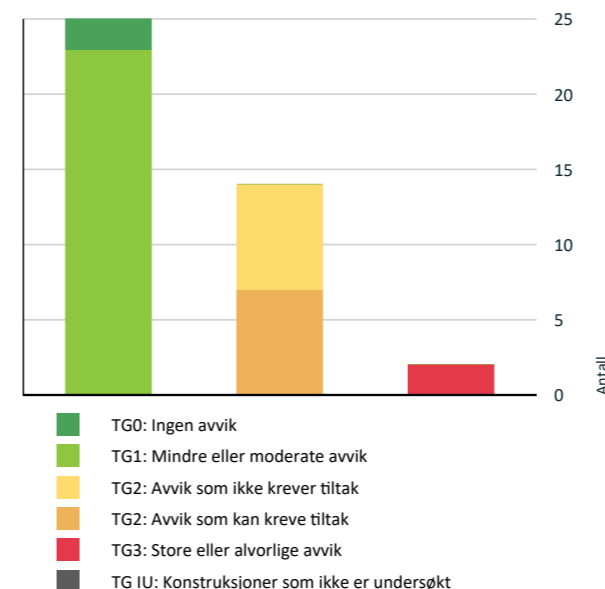
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

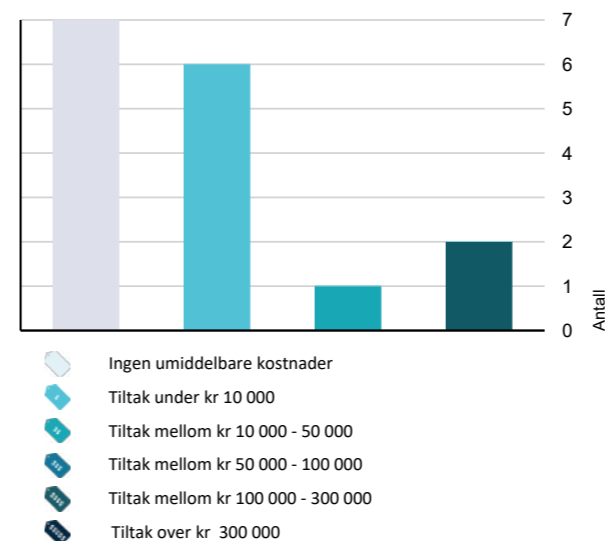
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for våningshus i forbindelse med landbrukstakst.
På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.
Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

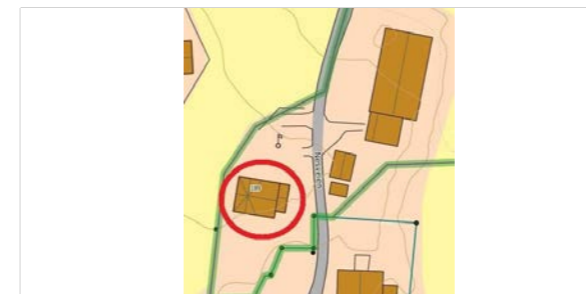
Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser markert våningshus.

Anvendelse
Bolig.

Standard

Eldre våningshus over to plan med uinnredet kjeller og tilbygg over et plan fra ca. 1984.
1.etasje med nedsenket tilbygg består av inngangsparti med entre og bad/vaskerom, hoveddel består av kjøkken, tre stuer, toalettrom og gang/entre med hovedtrapp til loftetasje.
Loftetasje har tilgang med hovedtrapp fra gang/entre og bi-trapp fra kjøkken og består av fire soverom, gang med bi-trapp og trapperom med tilgang til veranda.
Kjelleretasje består av et rom under kjøkken med innvendig tilgang og kjellerboder under øvrig hoveddel med utvendig tilgang.
Det er også et møneloft for lagring med trappe tilgang fra soverom.
Bygningen har delvis eldre standard, der flere overflater og innredning er oppgradert eller skiftet.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg over et plan med entre og bad/vaskerom.
1984	Renovering	Utvendig kledning og etterisolering, takstein, vinduer,
2014	Renovering	Nytt gulv soverom og gang, samt nytt belegg og malt tapet på bad i loftetasje etter vannlekkasje.
2019	Renovering	Gulvbelegg trapperom og trappefornyning.
2023	Renovering	Ny drenering og utv. fuktsikring.
2024	Renovering	Nytt gulv på to soverom loftetasje.

Opplysninger iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre. Besiktiget fra bakkenivå og møneloft.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak av "stikketak" har skadet flere steder og er ikke tett. Det er påvist høy fuktighet i undertak og delvis råte. Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes taktekkning inkludert undertak, grunnet manglende eller skadet undertak.

lom undertaket ikke er tett vil det kunne oppstå fuktskader ved inndrev av nedbør og også utsatt hvis takstein får skader.

Takstein bør gås over med jevne mellomrom og eventuelt foreta utbedringer til taktekkningen er skiftet.

Ved skifte av takstein anbefales montering av snøfangere for å hindre skader etter snø/is nedfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre undertak har skader og høy fuktighet.



Mose på takstein.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Besiktiget fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Type vegg konstruksjon kunne ikke konstateres.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Yttervegger ble etterisolert og ny kledning i ca. 1984, iht. eier.

Noe oppsprekket kledning i nedkant og over beslag.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sidestilte arker, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trappe tilgang.

Gavl vegger er skiftet, øvrig takkonstruksjon med "stikketak" er fra eldre tider.

Etasjeskille er isolert med leire, flis og eldre glassvatt.

Det er et mindre kott på loftet.

Undertak av "stikketak" har skader og er vurdert under "Takteking".



Møneloft med "nyere" gavlvegg.



Etasjeskille isolert med bl.a. leire og sagflis.

1 TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil i flere vinduer.

De fleste vinduer er datert 2020 og 2023 med unntak av fire vinduer i

2.etasje, som er datert 1983 og vinduer i tilbygg datert 1982.

I kjeller er det eldre enkle trevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på bad har punktert glass.

Eldre kjellervinduer, der et har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu på bad 1.etasje har punktert glass.



Kjellervindu med sprukket glass.

1 TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré tilbygg datert 1983 og teakdør med sidefelt av blyglass til entre hoveddel.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til veranda 2.etasje, datert 1983.

Tredør til kjeller.

Eldre dører har vær og bruksslitasje, men opprettholder sin funksjon, det anbefales montering av terskelbeslag på terrassedør.



Terrassedør har noe slitasje.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda loftetasje har støpt plate, rekkverk av tre og fundamentert med støpte søyler.

Veranda 1.etasje i murkonstruksjoner og skifer med rekkverk av tre.

Gulv er dekket av snø og is på befaringsdagen og er begrenset inspisert.

Eier opplyser at rekkverk på veranda loftetasje er utbedret etter befaring.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på verandaer er under 1 m, som er dagens krav.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Verandaer.



Utbedret veranda. Kundens bilde.

1 TG 1 Platting ved inngangsparti tilbygg

Platting til inngangsparti tilbygg i tre og mur konstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Platting.

1 TG 3 Utvendige trapper

Trapp i murkonstruksjoner med skifer til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til veranda.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og parkett. Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel, malte plater og tak-ess plater.

Flere overflater er renovert eller skiftet. Eldre overflater har naturlig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag. Det er til dels store skjevheter på gulv i begge etasjer, noe som er normalt i eldre hus fra denne alder og er ikke videre vurdert eller målt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

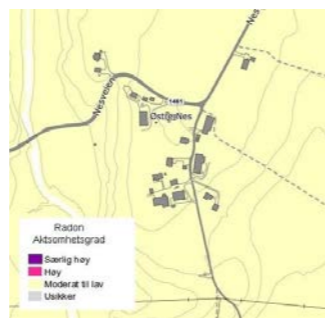
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med feieluke på loft og sotluke i kjeller. Flere vedovner, en etasjeovn i stue er plumbert og ikke i bruk, iht. eier.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovrer og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Feiing kan gjøres fra luke på møneloft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er kjeller under hoveddel, med et uinnredet rom under kjøkken med innvendig trappetilgang og uinnredede rom (boder) under resterende med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk, vegger av mur forblendet med teglstein innvendig og himling av stubbloft (trebord). Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger.

Eier opplyser at det har vært fukt i kjeller, men etter det ble drenert utvendig har det ikke vært observert fukt. Løstliggende belegg på gulv i kjeller under kjøkken ble fjernet etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerrom under kjøkken har ikke ventilasjon.

Det ble observert mindre råteskade i to bjelker i kjeller med utvendig tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering av kjellerrom.

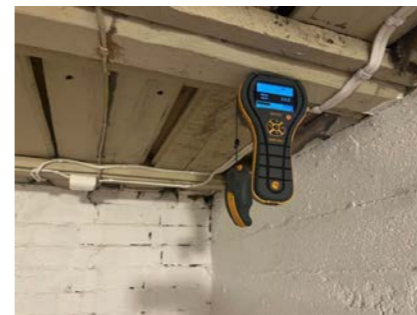
Bjelker med råteskader har ikke behov for tiltak, det ble ikke målt ca. 15 % som er normalt, det er vurdert at dette er eldre skader.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellerrom under kjøkken med gjenmurt vindu.



Fuktmåling i kjeller under kjøkken viste ca. 11 %, som er normalt.



Kjeller med utvendig tilgang.



Bjelker med eldre råteskade, normal fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrapp fra entre/gang til loftetasje med oppgradering av trinn. Bi-trapp fra kjøkken til loftetasje. Trapper til møneloft, innvendig kjeller og utvendig kjeller.

Hovedtrapp og bi-trapp er vurdert etter dagens krav da den fører til etasje med rom for varig opphold, øvrige trapper, som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, har i utgangspunktet ikke krav til utførelse, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Hovedtrapp og bi-trapp mangler håndløper på begge sider, rekkverk er lavere enn 90 cm og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, bi-trapp er brattere og smalere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

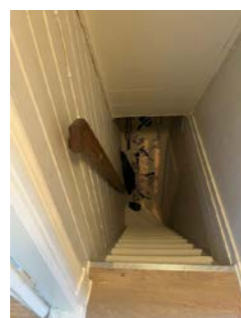
Det er ikke krav til utbedring, da dette ikke var et krav på byggetidspunktet, men det anbefales grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedtrapp til loftetasje.



Bi-trapp til loftetasje.



Trapp til møneloft.

TG 1 Innvendige dører

Eldre malte tredører og finerdører.
Enkelte dører har påsatt finerplater.
Naturlig og normal slitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold - plassbygde skap

Det er flere eldre plassbygde skap i bygningen.



Plassbygget skap på soverom.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje.
Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt etter vannlekkasje i 2014.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel kant på gulv.
Det er fall mot sluk, ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.
Tettesjikt på vegger er malte plater, forutsatt at det er benyttet våtromsmaling, da det ikke er fremvist dokumentasjon bør det opprettholdes dusjing i kabinett.
Tettesjikt fra 2014.

Eier opplyser at klemring er skrudd fast etter befarings.



Sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speilskap og veggskap.
Ukjent alder på innredning.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft i dør.
Eier har utbedret vifte og laget tilluft etter befarings.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i tilbygg fra 1984.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 1984 Kilde: Eier



Bad/vaskerom i 1.etasje.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Det er ikke benyttet bunnprofil, som er normalt i dag.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er fall mot hovedsluk ved servanter, ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Lokalt fall ved sluk under badekar.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved utslagsvask/servant og delvis under badekar. Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

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

Sluk er plassert under bein på badekar og badekaret må flyttes for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes renovering av våtrommet grunnet alder, selv om det ikke er observert skader på tettesjiktet.

Grunnet alder på belegg og baderomsplater bør det ikke dusjes direkte på vegger, da det kan forårsake fuktskader, det anbefales etablering av dusjkabinett til våtrommet blir renoveret.

Sluk må rengjøres med jevne mellomrom for unngå tette sluk og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk ved utslagsvask/servant.



Sluk under badekar.



Badekar bør skiftes til kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, toalett, badekar, utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med svelleskader, krakelering i servant, noe løst toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av innredning bør skiftes ved renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader på skapfronter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventil og ventil i vindu. Eier har etablert hull i dør for tilluft etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er tidligere yttervegger og trepanel. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk og observasjoner.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskesekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, kjølfrysenskap og frittstående benkeskap med skuffer.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant med kun kaldt vann. Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.

Stoppekran er plassert kjeller under kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluger i kjeller.

Deler av røranlegget er eldre.

Eier opplyser at det er skiftet deler av avløpsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avløpslufting.
Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.
Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.
Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannbereder på ca. 227 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.
Ukjent alder, det er vurdert at berederen ikke er eldre enn 20 år, som er normal brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmt vannbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmt vannbereder.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.
El-skap med skrusikringer og automatsikringer for 1. og 2. etasje vest og jordfeilbryter er plassert i gang 2. etasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller opplysninger om siste el-tilsyn.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Store deler av anlegget er oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon og alder, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig grunnmursplast som fuksikring utvendig.
Eier opplyser at det ble drenert i 2023.
Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur delvis forblendet innvendig kjeller med teglstein og støpt plate på mark.

Tilstandsrapport



Støpt grunnmur forblendet med teglstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet offentlig vannforsyning og privat mini rensanlegg for avløp.
Ukjent alder.

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

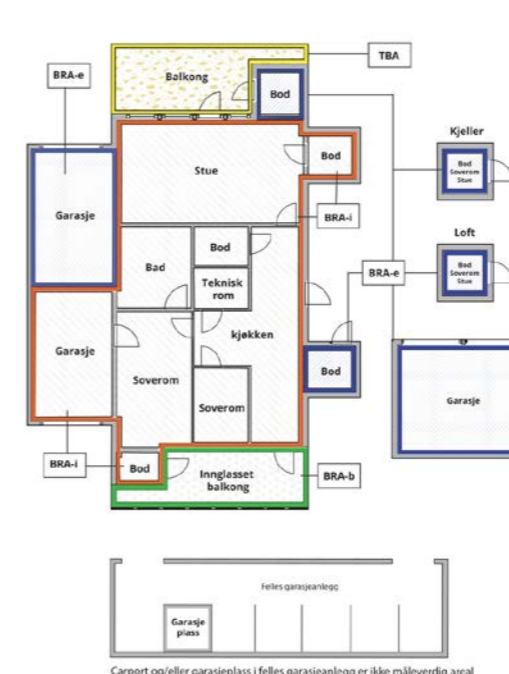
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	107			107	8
Loftetasje	91			91	4
Kjelleretasje	85			85	
SUM	283				12
SUM BRA	283				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré tilbygg, Entré/gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue, TV-stue, Toalettrom		
Loftetasje	Trapperom hovedtrapp, Trapperom bi-trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
Kjelleretasje	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Veranda/platting definert som Åpent areal (TBA).
Utvendig kjellernedgang er medtatt i areal til kjeller.

Målt takhøyder 1. etasje, ca. 2,60 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,60 m under skråtak til ca. 2,45 m.

Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,09 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

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

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest.

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

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.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	198	85

Kommentar

Våningshus

S-rom er rom i kjeller.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henriette Engh	Kunde
	Inge Engh	Tidligere eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	25	4		0	783000 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Nesveien 189, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Engh, Henriette

Kommentar

Landbrukseierdom med 4 teiger, oppgitt totalt areal kan være usikkert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseierdom med flere teiger, der våningshuset er beliggende ved Nesveien sør for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. eier.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg for avløp på tomten.
Iht. eier.

Regulering

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

Om tomten

Tomteområde ved våningshuset er opparbeidet har opparbeidet hage med bl.a. plen, beplantning, stakittgjerde og singlet/gruset tilkomst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.12.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	13.01.2025	Sit.kart, planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst 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 boenheden, men som eier har påvist

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

• I en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP7267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eiendommens verdi

7.300.000 kr

Nes

Nesveien 189
1960 Løken

Gnr 25, bnr 4 og 7, og gnr 16, bnr 3 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



SERTIFISERT TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Adresse Granittveien 10, 1970 Hemnes

Telefon 913 34 369

Epost o-kolsta@online.no

Oppdrag nr. 59

ANSVARLIG FORETAK

Ole Jørgen Kolstad

Telefon

Org.nr 971 264 772

Nettside

Dato 16.01.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Henriette Engh
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Nes
Gnr/bnr	Gnr 25, bnr 4 og 7, og gnr 16, bnr 3 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen. Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematuret tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten for bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. Rekvirent skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/ dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskninger for jord- og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, røranlegg, konstruksjon og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ ombygging/ tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. Ønskes nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige med tilhørende tilstandsrapport.

Arealmålinger

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjvheteter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Henriette Engh Nesveien 189, 1960 Løken henriette.ENGH@ahk.no	Tlf 932 05 576		
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens markedsverdi ved salg		Landbrukstaksten er utført av takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst. Klikk her for mer informasjon	
Rapport er utarbeidet av	Ole Jørgen Kolstad o-kolsta@online.no	Tlf 913 34 369		
Dato for befaring				
Til stede ved befaringen	Ole Jørgen Kolstad Henriette Engh Inge Engh Vera Engh	Takstmann Eier Tidligere eier Tidligere eier	10.1.2025 10.1.2025 10.1.2025 10.1.2025	

Eiendommen;

Nes

Matrikelopplysninger:

Kommunennr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	25	4		Nesveien 189, 1960 Løken
3226	25	7		Nesveien 189, 1960 Løken
3226	16	3		Nesveien 189, 1960 Løken

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AP5	Hjemmelshaver(e)	Andelsbrøk
Fulldyrket jord	Henriette Engh	1/1
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		
Uproduktiv skog		
Myr	Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere	
Åpen Jørddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		
Bebygd, samfunn, vann, bre		
Annet areal		
SUM AREALER		



Eiendomsbeskrivelser

Eiendom

Eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning med garasje, stabbur og skogshusvære.

Adkomstvei

Adkomst via fv 232, Nesveien, med avkjøring fra fv 115 på Hjellevøl.

Vanntilknytning

Gården har kommunal vannforsyning.

Avløpsanlegg

Privat løsning med minirensanlegg.

Produksjon

Produksjonen er korn og gras.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et aktivt landbruksområde øst for tettstedet Løken. Gårdstunet ligger høyt og fritt med flott utsikt over nærområdet. Det er 4 km til Løken sentrum. Her er det barnehage, barneskole, post, bank og butikker. Til ungdomsskole på Hemnes er det 14 km. Til kommunesenteret på Bjørkelangen er det 15 km. Her er det videregående skoler og et rikt utvalg av butikker.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan avsatt til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig, og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv

Odel

Det hviler odel på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, og fulldyrka areal er over 35 da. Det er ikke tatt stilling til hvilke personer som har odel på eiendommen.

Kår, boretter og andre rettigheter og heftelser

Det er tinglyst bruksrett på skogshusvære i grunnboka. Det er forventet at den vil slettes før salg gjennomføres.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag ingen kjente verneplaner eller kulturminner på eiendommen.



Dyrket jord

Fulldyrket jord	120,7	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,7	Daa
Sum dyrket jord og beite	121,4	Daa
Hva benyttes jorda til i dag?	Gras- og kornproduksjon	
Leies jorda ut?	Ja	
Leies det inn tilleggsjord?	Nei	
Økologisk drift?	Nei	



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesykdommer eller lignende?

Ikke opplyst ved befarings.

Beskrivelse av dyrket jord

Arealet oppgis til 120 da, det samme som det betales jordleie for iht fremlagt kontrakt.

Arealet er delt i to skifter, et på 105 da og et på 15 da. All jorda ligger i nærhet til tunet. Etter en modernisering av grøfter, er de to mindre skiftene på skiftekartet slått sammen til et skifte.

Det opplyses at hele arealet er systematisk grøftet, men at grøftesystemet er gammelt. Feil som har oppstått er fortløpende rettet opp, og det er ingen kjente feil på det i dag.

Jordsmønnet er moldblandet leire. Jorda brukes til korn- og grasproduksjon.

Deler av arealet er noe brattlendt.

Middels avlingspotensiale for området.

Kontrakt for jordleie utløper etter sesongen 2025. Det opplyses om mulighet for videreføring av leieforholdet.

Grunnrente settes til 380,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Verdier

Fulldyrket jord	120,7	Daa	1.150.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0	Daa	0 kr
Innmarksbeite	0,7	Daa	0 kr

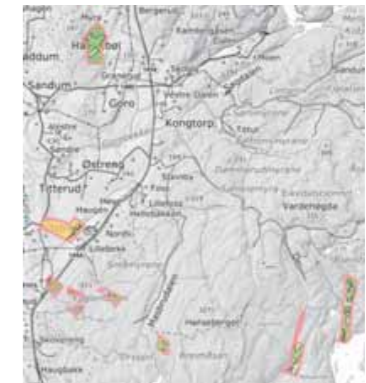


Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite 1.150.000 kr

Side 5 av 13

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	149,2	Daa
Skog med middels bonitet	215,1	Daa
Skog med lav bonitet	108,6	Daa
Produktiv skog totalt	472,9	Daa
Utmark og annet areal	49,0	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogen på totalt 509 da har 473 da produktiv skog. Skogen er delt i 8 teiger.

Sju mindre teiger ligger fordelt over et område øst for dyrka mark og til Hølvannet. En teig ligger nord for gården. Gården har eierandel i flere skogsbilveier, som gir korte utkjøringsavstander ved avvirking.

Iflg Skogplan fra 2021 er 16% hkl 2, 37% hkl 3, og 47% hkl 4 og 5. Stående kubikkmasse er beregnet til 6.670 m³. Skogens totale tilvekst er 291 m³/år. Bonitetsfordeling viser 36% høy bonitet, 46% middels, og 17% lav bonitet.

Gran er dominerende treslag, og utgjør 55% av kubikkmassen. Furu er 39% og lauv 6%.

Etter at planen ble utarbeidet opplyser eier at det er avvirket 900 m³ fra skogen. Det er fulgt opp med ungskogpleie i områder hvor det har vært aktuelt.

Skogen binder 13.420 tonn CO₂. Det er ikke registrert nøkkelbiotoper på arealet.

Grunnrente settes til 90,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Samlet verdi av skog og utmark

1.060.000 kr

Jakt og fiske

Skogen gir jaktrett på storvilt i to jaktlag, og jaktrett på småvilt.

Det er ikke opplyst om inntekter fra jakt og fiske.

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

0 kr

Side 6 av 13



Våningshus

Byggeår

1930

Tilbygd/ombygd

1984

Renovering/ modernisering

2023

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

3.700.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Gang, vaskerom, kjøkken, dagligstue, spisestue, stue, toalett hovedinngang m/trapp 2etg			116	
2. etasje	Gang, loftsstue, 3 soverom, bad.			57	
Kjeller	Matkjeller, grovkjøkken, lagerrom			95	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	268

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bygningen er oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg. Hovedhus er på 95 m², med tilbygg i 1 etg fra 1984 på 21 m². Vegger er kledd med tømmermannspanel. Det er nylig byttet panel på sørvegg.

Står på støpt kjellermur. Full kjeller under hoveddel. Det er ikke kjeller under tilbygg.

Alle vinduer har isolerglass. Vinduer på nord- og sørvegg er nye. Vinduer mot øst og vest er fra 1980-tallet.

Ved restaurering ble vegger etterisolert med 5 cm isolasjon. Det er drenert og isolert rundt kjellermur i 2023.

Sementstein fra 1984 på taket.

Huset har to innganger og ei pipe. Det er nedgang til matkjeller fra kjøkken, mens øvrige kjellerrom har nedgang utenfra.

Oppvarming med el/ varmepumpe og vedfyring. Det er varmekabel i golv i gang, på vaskerom og på bad.

De fleste golv har beleg. Gang har parkett, og på kjøkken og soverom er det laminat.



Driftsbygning med garasje

Byggeår

1925

Tilbygd/ombygd

2004

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Lager, personbilgarasje



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

700.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Eldre korntørke m/tippesjakt og elevator, lagerplass			312	
1. etasje	Garasje			77	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	389

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Oppført i bindingsverk som tradisjonell kjørebrolåve. Grunnflate totalt 312 m².

Restaurert i 2004. Da ble fjøs og låvebru revet, og det ble oppført en garasje på 77 m² i forlengelse av låven.

Står på støpt mur.
Kledd med enkel panel.
Tak har stålplater.

Inneholder enkelt korntørkeanlegg med tippesjakt og elevator. Anlegget må sies å være foreldet og er ikke lenger i bruk. Delvis støpt golv. Fungerer som lager.

Garasje er uisolert og står på støpt plate. Kledd utvendig med faspanel. På taket er det stålplater. To elektriske leddheiseporner og ei gangdør. Innlagt strøm, og opplegg for vann.

Romslig garasje med mange bruksmuligheter.



Stabbur

Byggeår

Ukjent

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2023

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

250.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Lager			33	
2. etasje	Lager			30	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	63

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Stabbur oppført i bindingsverk i to etg.

Kledd utvendig med lektepanel.

Står på trestabber.

Det er sementstein på taket.

Bygning i god stand. Taket er etterisolert og panelt innvendig. For øvrig er golv og vegger uisolerte.

Innlagt strøm.



Skogshusvære

Byggeår

1960

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2023

Anvendelse i dag

Fritidsbolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

450.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal	
1. etasje	Rom med kjøkken, stue og soveplass			20	
Kommentarer arealer:		Sum	0	0	20

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Enkel hytte i bindingsverk i en etg.

Står på støpte pilarer.

På taket er det stålplater.

Enkel standard uten innlagt vann eller strøm, men det er solcellepanel på vegg, og opplegg for noe strøm inne.

Til hytta er det oppført utedo.

Det er brygge på Hølvannet, og nybygd plattning utenfor hytta.

Bilvei 50 m fra hytta.

Unik og meget idyllisk beliggenhet i skogen få meter fra vannkanten.



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	1.150.000 kr
	Skog og utmarksressurser	1.060.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	0 kr
	Andre verdielementer 1 (tekst kan fjernes)	
	Andre verdielementer 2	
Bolighus	Våningshus	3.700.000 kr
	Kårbolig med garasje	
Driftsbygninger	Driftsbygning med garasje	700.000 kr
	Stabbur	250.000 kr
	Skogshusvære	450.000 kr
	Driftsbygning 4	
	Driftsbygning 5	
Andre bygninger	Annen bygning 1	
	Annen bygning 2	
	Annen bygning 3	
	Annen bygning 4	
SUM Bygninger og verdikomponenter:		7.310.000 kr



Oppsummering av landbrukstaksten

Nes

Nes er en tradisjonell landbrukseiendom med vakker og solrik beliggenhet. Den ligger sammen med tre andre gårdsbruk, og utgjør en del av sjarmerende "gårdsgrend".

Gården har en hensiktsmessig bygningsmasse. Husene er godt ivaretatt, med tette tak og solid fundamentering, og boligen er i god stand og relativt moderne.

Gården har store og rasjonelle skifter av dyrka mark for området.

Skogen er oppdelt i flere små teiger. Den har god tilvekst, og inneholder både yngre produksjonsskog og hogstmoden skog.

Gården har sentral beliggenhet med relativt kort avstand til sentrale deler av Østlandet.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi **7.300.000 kr**

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Hemnes

16.01.2025



Ole Jørgen Kolstad

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	10.1.2025	Nibio gårdskart		<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnbokutskrift	10.1.2025	kartverket.no		<input type="checkbox"/>
Skogbruksplan	2021	Glommen Mjøsen		<input type="checkbox"/>
Tilstandsrapport	2025	Henning Fagersand		<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250008	
Selger 1 navn	
Henriette Engh	
Gateadresse	
Nesveien 189	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lukt fra biovac

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

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

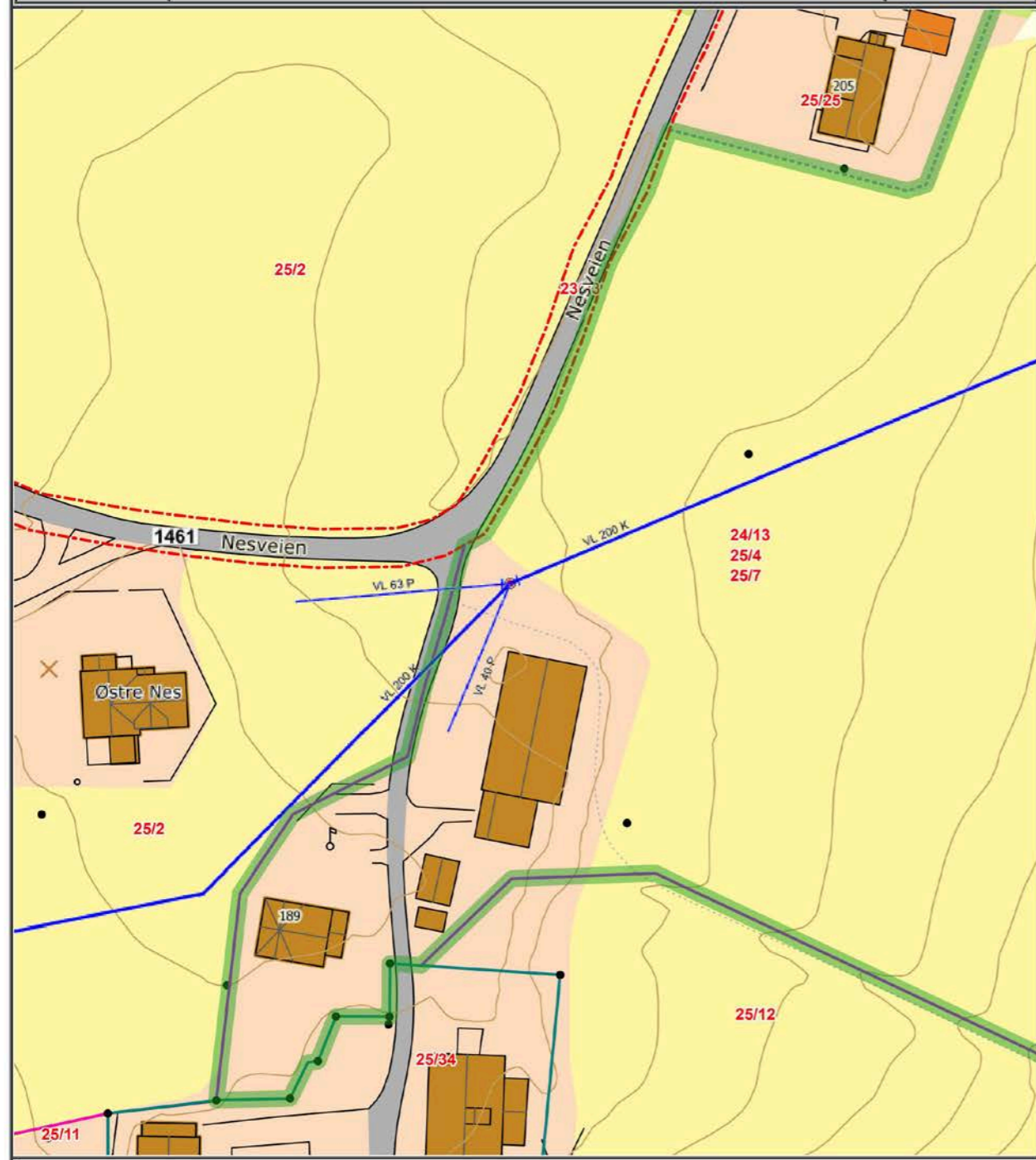
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Engh	e2537e5f8f16f4ac964f9febf 11e055dbd6f1b7b	31.01.2025 11:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250008

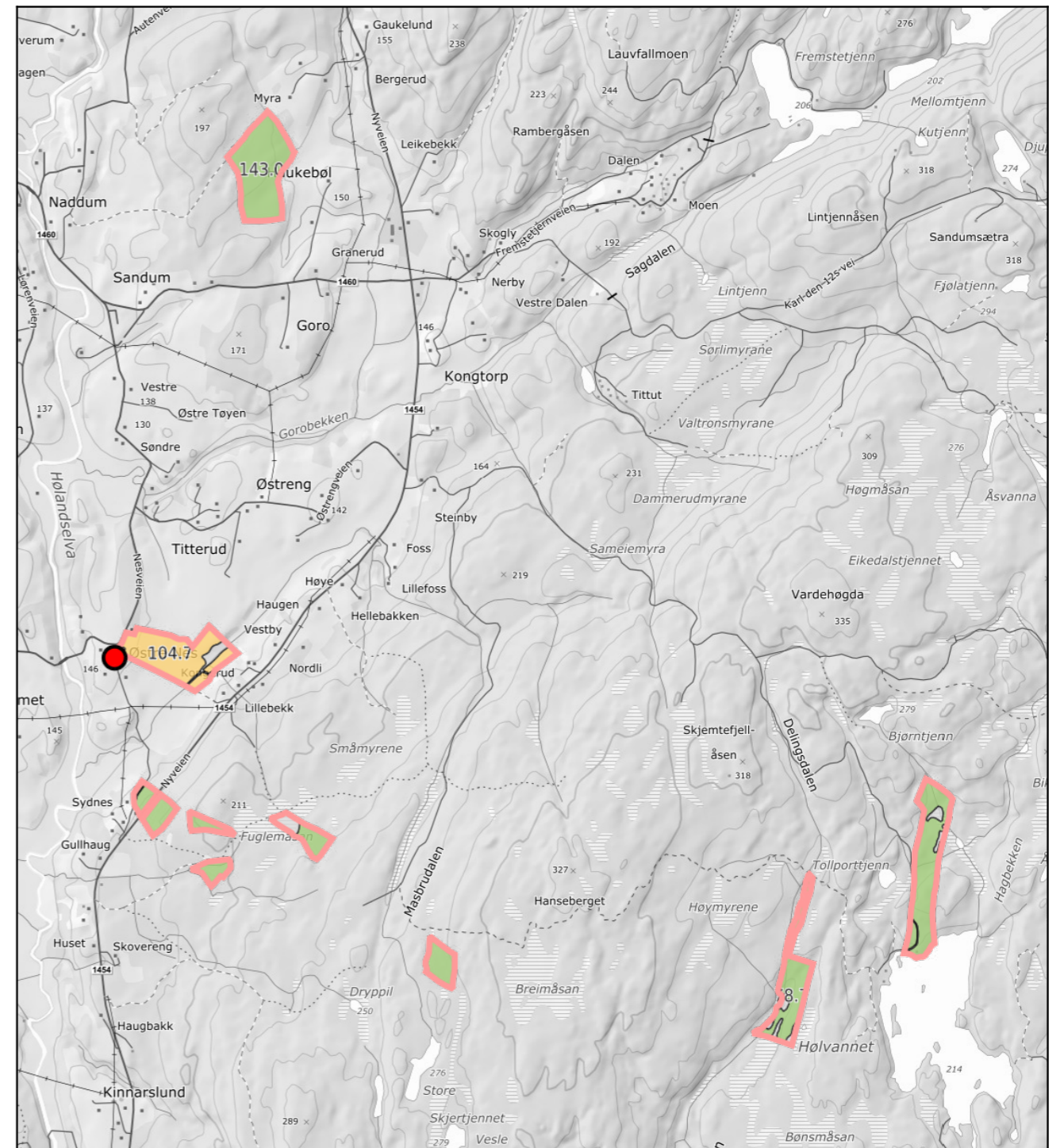
Document reference: 1107250008




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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Nesveien 189, 1960 LØKEN, med flere					
Hj.haver/Fester:		ENGH HENRIETTE, GRASMOVEIEN 63, 1954 SETSKOG			Målestokk 1:1000	
Dato: 20/1-2025		Sign:				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE						



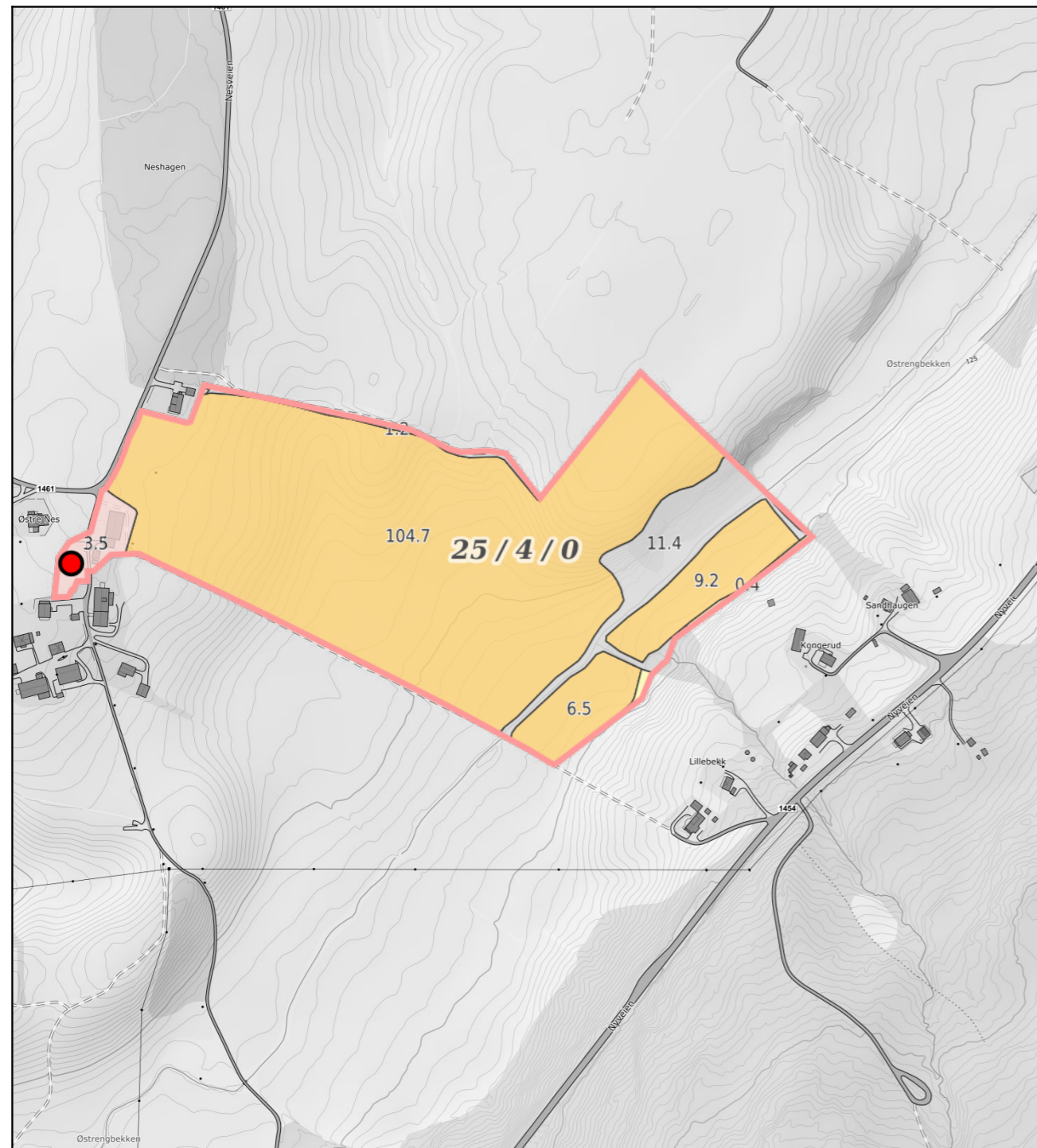
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



<p>0 200 400 600m</p> <p>Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 16.12.2024 12:50</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 16.12.2024 12:50</p>	<p>GÅRDSKART 3226-25/4/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 16/3/0-25/4/0-25/7/0</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fulldyrka jord</td> <td>120.7</td> </tr> <tr> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>Produktiv skog *</td> <td>472.9</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td>43.3</td> </tr> <tr> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>643.3</td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Fulldyrka jord	120.7	Overflatedyrka jord	0.0	Innmarksbeite	0.7	Produktiv skog *	472.9	Annet markslag	43.3	Bebyggd, samf., vann, bre	5.7	Ikke kartlagt	0.0	Sum	643.3	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none">  Arealressursgrenser  Eiendomsgrenser  Driftsenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																				
Fulldyrka jord	120.7																				
Overflatedyrka jord	0.0																				
Innmarksbeite	0.7																				
Produktiv skog *	472.9																				
Annet markslag	43.3																				
Bebyggd, samf., vann, bre	5.7																				
Ikke kartlagt	0.0																				
Sum	643.3																				

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



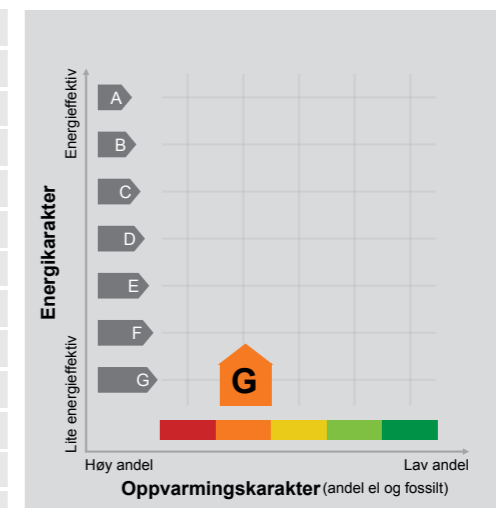


<p>0 50 100 150m</p> <p>Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 16.12.2024 12:52</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 16.12.2024 12:50</p>	<p>Markslog (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr><td>=</td><td>Fulldyrka jord</td><td>120.7</td></tr> <tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.7</td><td>121.4</td></tr> <tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>472.9</td><td>472.9</td></tr> <tr><td></td><td>Annet markslog</td><td>43.3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Bebygd, samf., vann, bre</td><td>5.7</td><td>49.0</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Sum</td><td>643.3</td><td>643.3</td></tr> </table> <p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	=	Fulldyrka jord	120.7	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	0.7	121.4	w	Produktiv skog *	472.9	472.9		Annet markslog	43.3			Bebygd, samf., vann, bre	5.7	49.0		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	643.3	643.3	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
=	Fulldyrka jord	120.7																														
5	Overflatedyrka jord	0.0																														
6	Innmarksbeite	0.7	121.4																													
w	Produktiv skog *	472.9	472.9																													
	Annet markslog	43.3																														
	Bebygd, samf., vann, bre	5.7	49.0																													
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																													
	Sum	643.3	643.3																													
<p>GÅRDSKART 3226-25/4/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 16/3/0-25/4/0-25/7/0</p>																																

ENERGIATTEST



Adresse	Nesveien 189
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	6779913
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90916
Dato	12.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Nesveien 189

Offentlig transport

🚶 Nes	1 min
Linje 479	0.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	6 min
254 elever, 15 klasser	4.4 km
Bråte skole (1-10 kl.)	11 min
357 elever, 20 klasser	9.2 km
Bjørkelangen videregående skole	16 min
674 elever, 32 klasser	16 km
Kjelle videregående skole	19 min
180 elever, 17 klasser	17.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

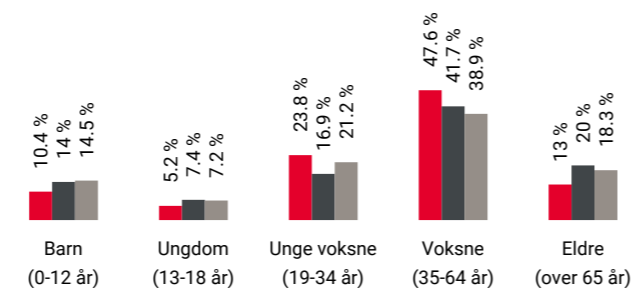


37% i barnehagealder
29% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sandem	305	140
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

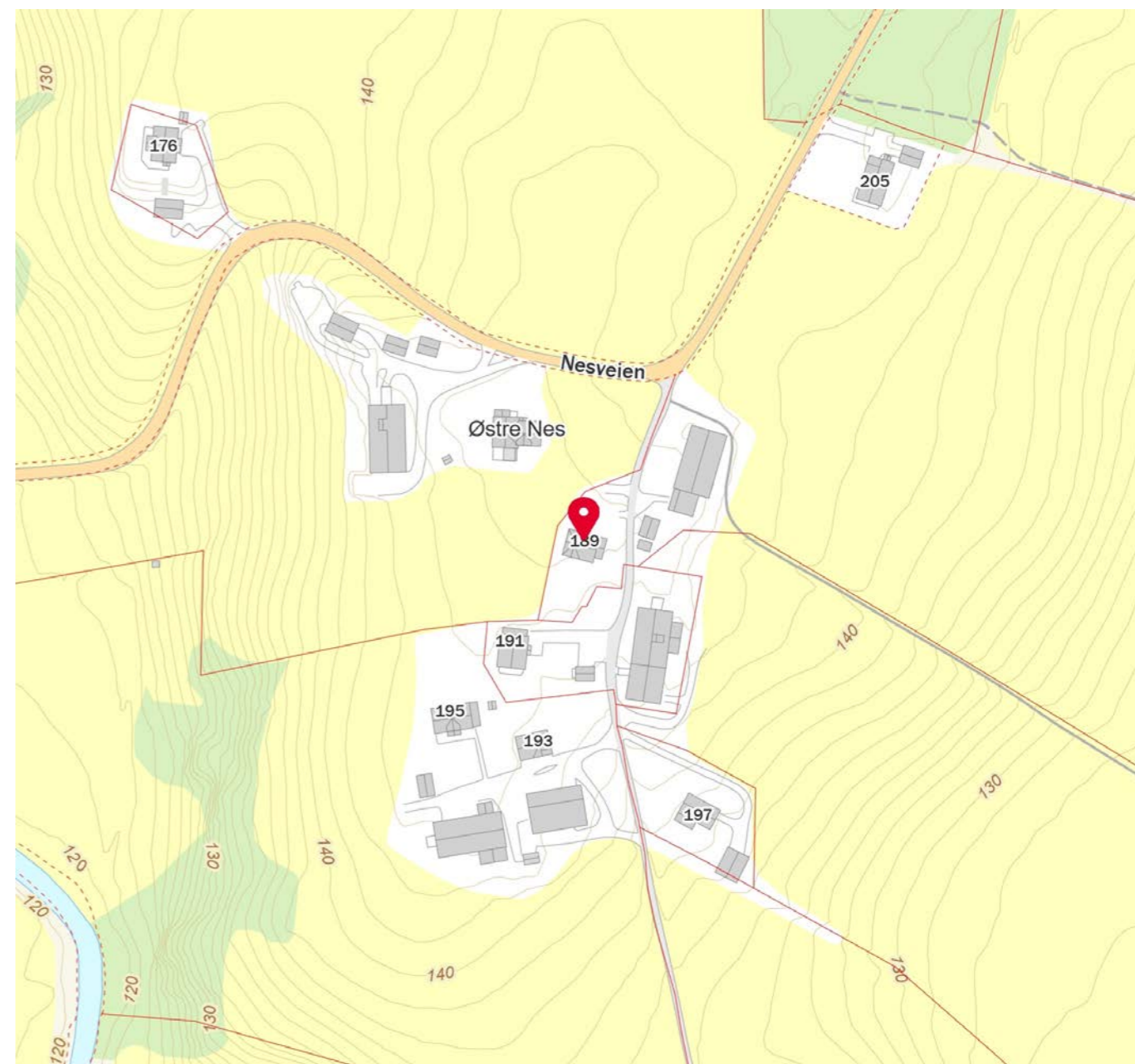
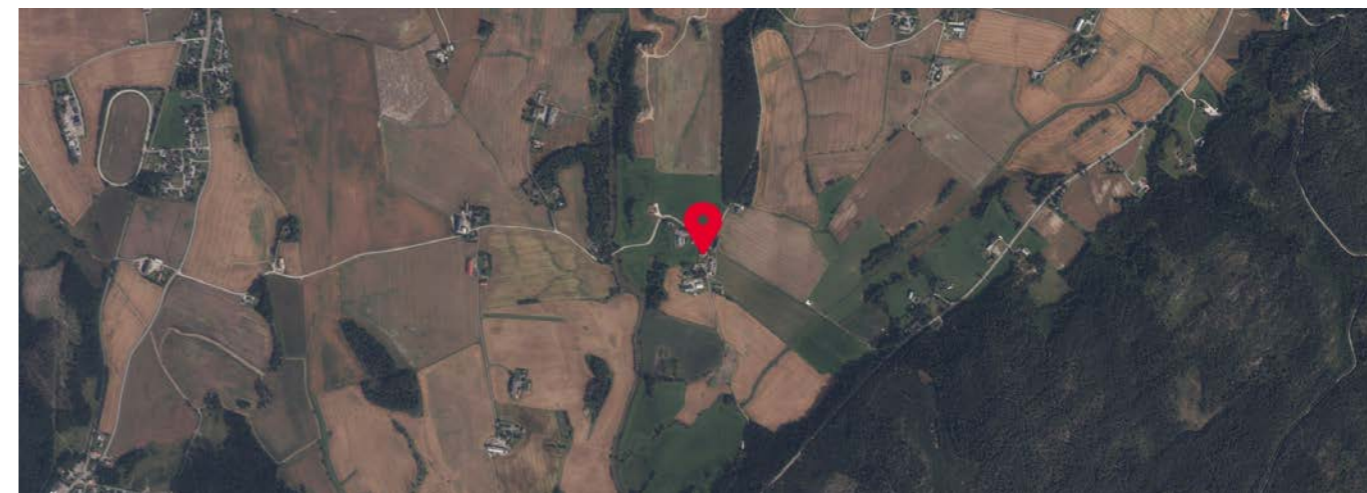
Løken barnehage (0-5 år)	6 min
97 barn	4.1 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	7 min
34 barn	5.5 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	10 min
46 barn	8.4 km

Dagligvare

Kiwi Løken	7 min
PostNord	4.4 km
Rema 1000 Løken	7 min
Post i butikk	4.4 km

Sport

🏃 Løken skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	4.3 km
🏃 Høland idrettsanlegg	7 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	4.9 km
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min
🚶 MOVA Bjørkelangen	18 min





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

- 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nesveien 189
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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