

aktiv.



Hølandsveien 1179 og 1181, 1960 LØKEN

**Historisk gård i vakker natur, med
forpakterbolig, god skog, mektig
utsikt og stort våningshus. Nær
Oslo - store muligheter!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 000 000,-
Omkostn.: Kr 326 390,-
Total ink omk.: Kr 13 326 390,-
Selger: Ulla Stang Dahl

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1843
BRA-i/BRA Total 631/643 kvm
Tomtstr.: 465561 kvm
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1107260066

Kanskje Larsbråten er gården du har drømt om å eie?

Som tatt ut av et postkort ligger familiegården Larsbråten, flott plassert i et vakkert landskap med store åkre, grønne enger og skogkledde åser så langt øyet kan se.

Gården minner om en svunnen tid da livet var enklere og verden gikk saktere. Tankene går til nasjonalromantikken, og gården har et stort våningshus med mye sjel, historie i veggene og originale detaljer. Her er det håndmalte tapeter, ærverdige stuer og mektig utsikt over jordene.

Rundt et åpent og idyllisk tun, står det også et vognskjul, en stor låve, et rødmalt «veslehus», et sjarmerende stabbur og en romslig forpakterbolig.

Eiendommen er over 465 mål, med dyrket mark, stor viltbestand og skog av meget god bonitet. Det er ikke hestehold på eiendommen per i dag, men eiendommen er godt egnet til formålet. Åserud gård ligger 1,5 km unna har ridebane på 60x20 meter og ridehus på 60x20 meter. Gården tilbyr et godt miljø for deg som er interessert i hest.

Til Oslo er det ca 45 minutter. Godt rutetilbud for pendlere med buss. Togforbindelse fra Fetsund.

Vi ser deg gjerne på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje, våningshus	21
Plantegning 2. etasje, våningshus	23
Plantegning 1. etasje, kårbolig	36
Plantegning 2. etasje, kårbolig	37
Om eiendommen	46
Tilstandsrapport	85
Landbrukstakst	121
Egenerklæring Hølandsveien 1179	142
Egenerklæring Hølandsveien 1181	150
Gårdskart	160
Reguleringskart	161
Matrikkelrapport	162
Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2023	182
Larsbråtens historie v/Hans Fredrik Dahl	188
Nabolagsprofil	191
Budskjema	202



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Hølandsveien 1179 og 1181!
Foto våningshus: Jeanette Foto / Jeanette Bækkevold / Foto forpakterbolig: Svein Michaelsen



Omkranset av vakker natur, ligger Larsbråten gård åpent til på en høyde, men usjenert og skjermet til fylt av sjel, sjarm og historie. Gårdstunet bærer med seg noe tidløst, en stille fortelling om årstider, selvforsyning og et liv tett på naturen.



Gjennom generasjoner har gårder som dette vært viktige for lokalsamfunnet, og Larsbråten er en familiegård med lange aner. Stemningen er nostalgisk, og beliggenheten gir fullstendig ro.



Gården er omgitt av gyldne jorder og skogkledde åser. Den vidstrakte utsikten mot øst og vest er spektakulær. Scenen er satt for påfyll av energi, med en sånn type ro som er vanskelig å finne andre steder.



Beliggenheten er fredfull og tilbaketrukket, men likevel nært Oslo, Lillestrøm og andre byer på Østlandet. Nærheten til hovedstaden gir gode utviklingsmuligheter, og med busstopp kun 100 meter unna er det enkel ferdsel for pendlere.



Gården kom i familiens eie i 1917, men plassen har aner så langt tilbake som til 1600-tallet. Her har fire generasjon drevet gården frem til nå og driften har i årenes beløp bestått av jordbruk, skogbruk, husdyrhold og møllevirksomhet. Mølla er solgt.



Rundt tunet står de gamle byggene som perler på en snor; en stor låve, en romslig kårbolig, et sjarmerende stabbur, et vognskjul, et koselig «veslehus» og et ærverdig våningshus med store boarealer.



Som seg hør og bør for en stor gård, så er det selvfølgelig også et stabbur på eiendommen. Stabburet går over en og en halv etasje, og har et lite klokketårn i det ene mønet.



Originale detaljer er forsøkt bevart på beste vis. Her er det håndmalte tapeter, ærverdige stuer og mektig utsikt over jordene.



Tankene går til nasjonalromantikken, og gården har et stort våningshus med mye sjel og historie i veggene.



Med adkomst fra hallen har boligen tre vakre stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.



Stuen har to avdelinger, og en vakker støpejernsovn som gir god varme til kjølige dager.



Tofløyede dører gir en helt egen romfølelse og herskkelig prakt!

Den staselige spisestuen er perfekt for store middager og hyggelige juleselskaper.

Lyset strømmer inn fra to sider, og en nydelig, håndmalt tapet gir et herskabelig uttrykk i rommet.

I 2012 ble det lagt nye varmekabler og en ny parkett i fiskebensmønster.

Velkommen til bords!





Kjøkkenet ligger innenfor spisestuen, men for god funksjonalitet er det også adkomst fra bi-inngangen og hovedstuen. Innredningen har heltre benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål og hvite, profilerte fronter med innslag av lyseblått.



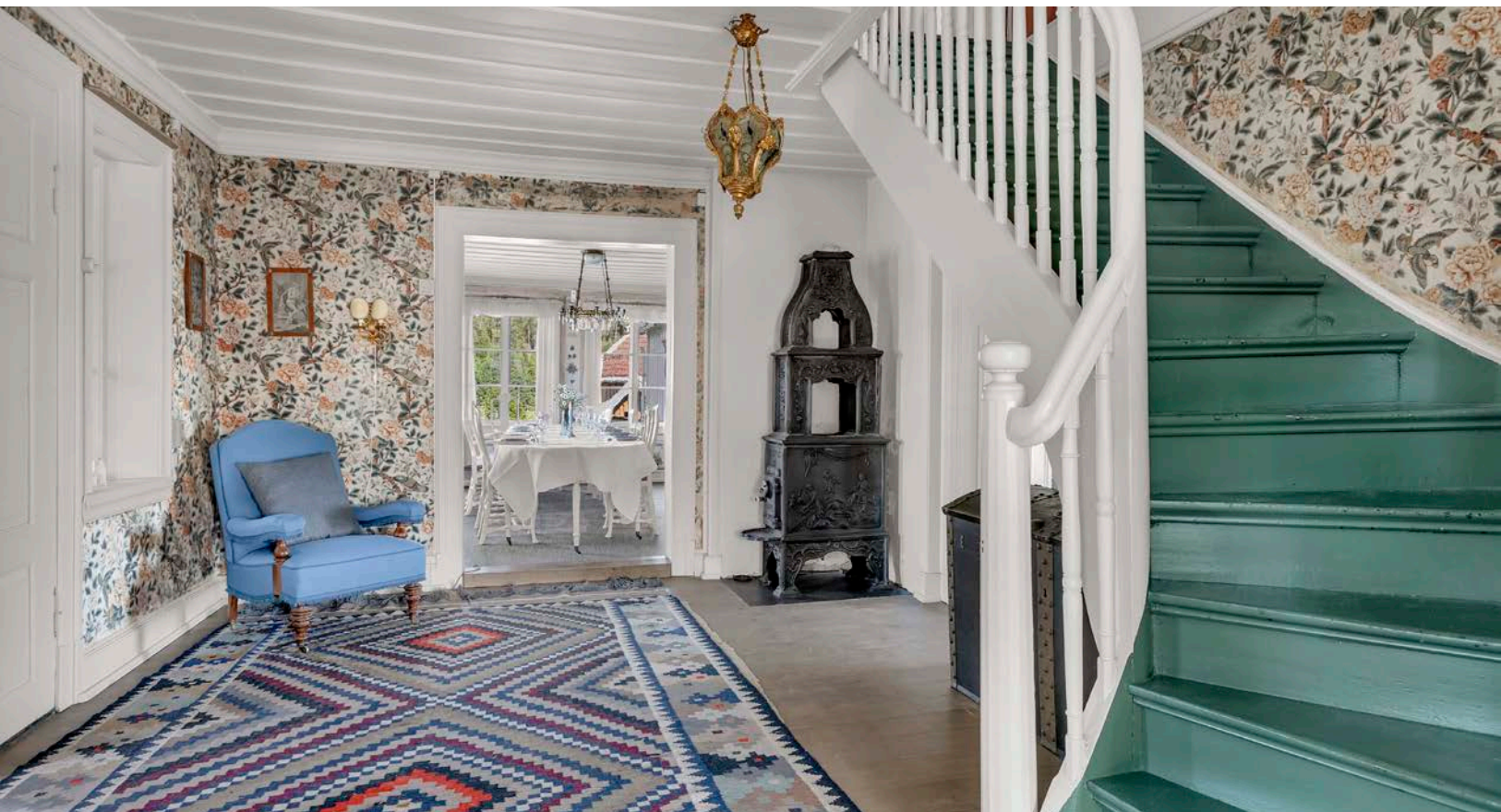
Her får man et stort og luftig kjøkken med landlig preg, egen spise plass og flott utsikt mot alt det grønne. Over kokesonen er en hetteventilator etablert med kullfilter.

En vedkomfyr gir ekstra hygge, og klassiske sprossevinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen.





Den dobbelfløyede inngangsdøren leder deg inn i denne flotte hallen med vakker tapet på veggene.



Hallen har en flott etasjeovn, god gulvflate og et åpent trappeløp opp til 2. etasje.



Velkommen opp til 2. etasje!

Trapperommet har et nydelig, originalt gulv og plassbygde bokhyller.

Trapperommet gir adgang til alle rommene i etasjen, og er også tilknyttet en hendig bod med lagringsmuligheter.





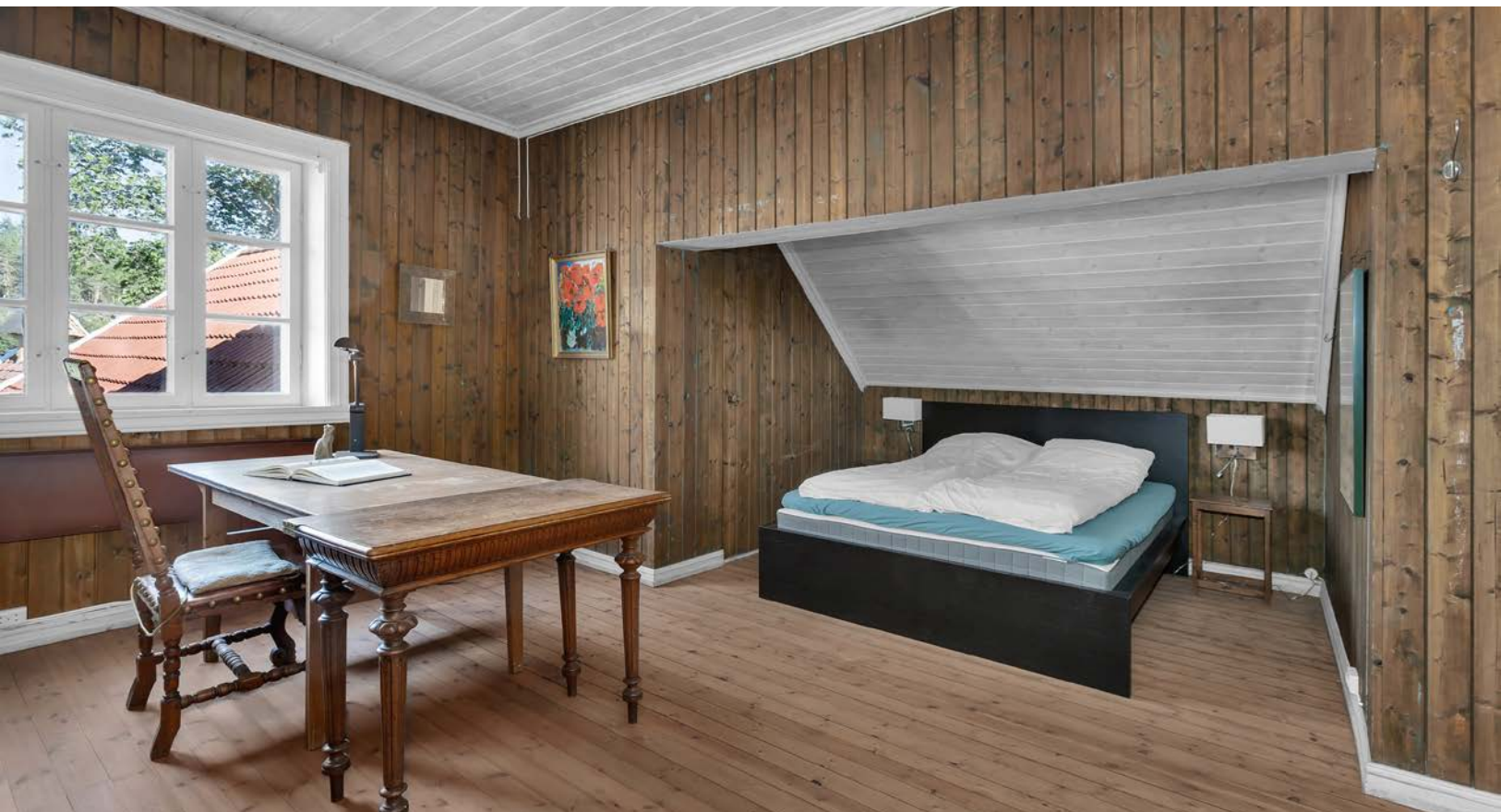
2. etasje rommer hele fire soverom, tre alkover og fem kott. Etasjen har således mange bruksområder, enten dere er en barnefamilie med behov for plass, eller det er behov for hjemmekontor, hobbyrom, gjesterom m.m.



Hovedsoverommet forlenges av en innglasset veranda med storslått utsikt over jordene. Dagslyset flommer inn via de store vinduene og tilfører en lett og lys atmosfære.



De fleste rommene i etasjen har originale trepaneler både i taket og på veggene. Bokhyllene er fjernet etter at bildet ble tatt.



Sengen finner sin naturlige plass under skråtaket, og her er det også et lite kott mot ytterveggen.

Dette soverommet en alkove på hver sin side av rommet, og en nydelig støpejernsovn for vedfyring.



Badet er helfliset, og ble i 2024 oppgradert med ny servant og nytt toalett.

Badet har badekar med dusjløsning.

Og ikke minst en strålende utsikt!

I tillegg til et bad på hovedplanet har boligen et vaskerom med dusj i kjelleretasjen.



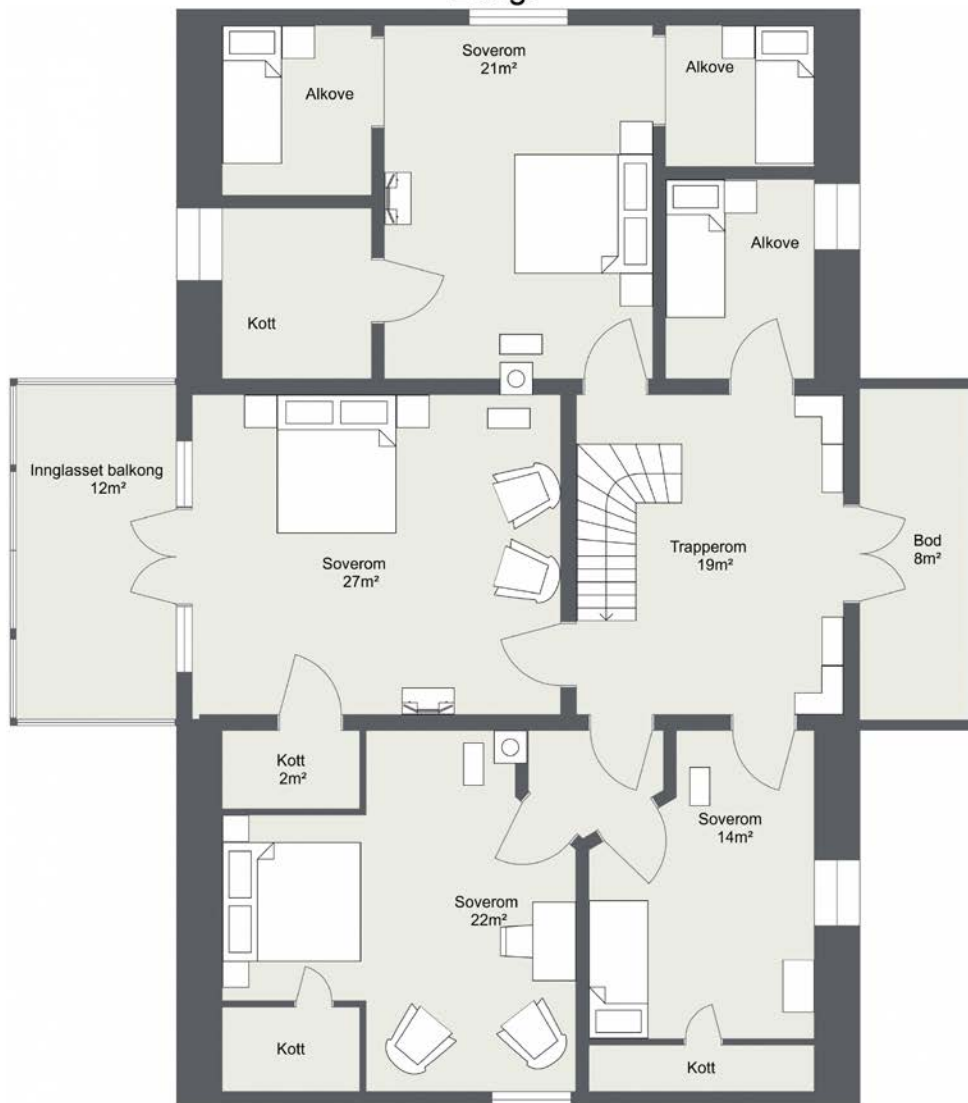
Hølandsveien 1181 1.etg.



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

Hølandsveien 1181

2.etg.



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

Forpakterboligen, med adressen Hølandsveien 1179, er et koselig hus og med en praktisk planløsning over to plan og med kjeller.

Forpakterboligen ligger noe tilbaketrasket fra tunet.



Entreen har en bred vindusrekke høyt plassert på veggen, og en døråpning inn til gangen.





Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskum i stål. I tillegg til platetoppen har kjøkkenet integrert stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.



Over benken er det grå fliser, og over kokesonen er en takhengt ventilator etablert med avtrekk ut. Kjøkkenet har dør ut til en veranda med trapp ned til hagen.



Over benken er det grå fliser, og over kokesonen er en takhengt ventilator etablert med avtrekk ut.



Kjøkkenet er et lyst, luftig og trivelig rom. Et lyst fergulv kombineres med hvitmalte panelvegger og vedovnene gir god varme på kjølige dager.

Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet, og er hyggelig plassert foran vinduet som vender ut mot låven.





Forpakterboligen har to stuer i 1. etasje. Rommene er lyse og innbydende med god møbleringsfrihet.



Begge stuen har flere vinduer som gir flott lysinnfall av dagslys til rommene, og nydelig utsikt til omgivelsene.



Den ene stuen har utgang til en trapp ned til hagen.



Innenfor stuene finner du dette rommet som tidligere er brukt som kontor.



Trappeløpet til 2. etasje er lagt til gangen innenfor vindfanget.



Med hele fire soverom i 2. etasje er det mange muligheter og stor fleksibilitet for familien.



To av soverommene i etasjen har utgang til en felles balkong.



Soverom nr. 2 med utgang til felles balkong.



Det er skyvedør mellom soverom nr. 3 og 4.



Soverom nr. 4.



I kjelleren finner man tre boder, et helfiset dusjrom og et separat wc-rom.



Bildet viser dusjrommet i kjelleren.



Bildet viser vaskerommet i kjelleren.

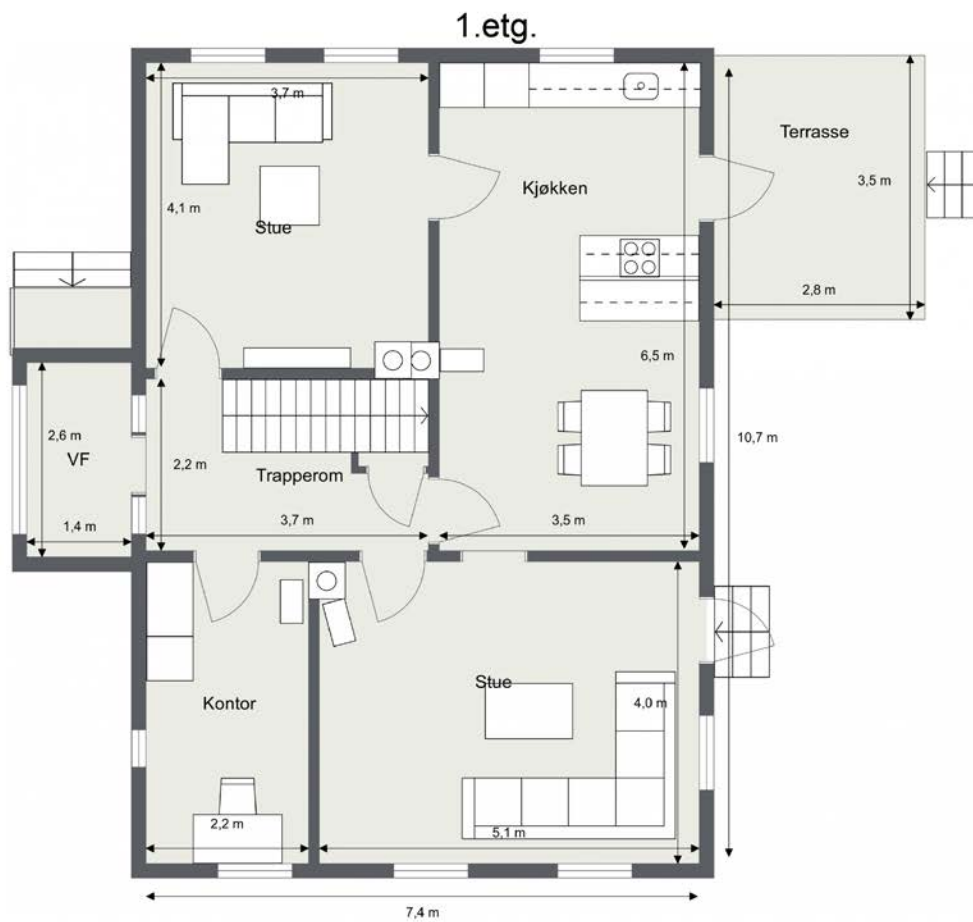


Store grøntarealer, en genuin, varm stemning og rødmalte bygg som hviler vakkert i landskapet, og myke grusveier mellom husene. Her går tankene til gamle sommerdager, med kaffepauser på trappen og lyden av vinden gjennom trærne.



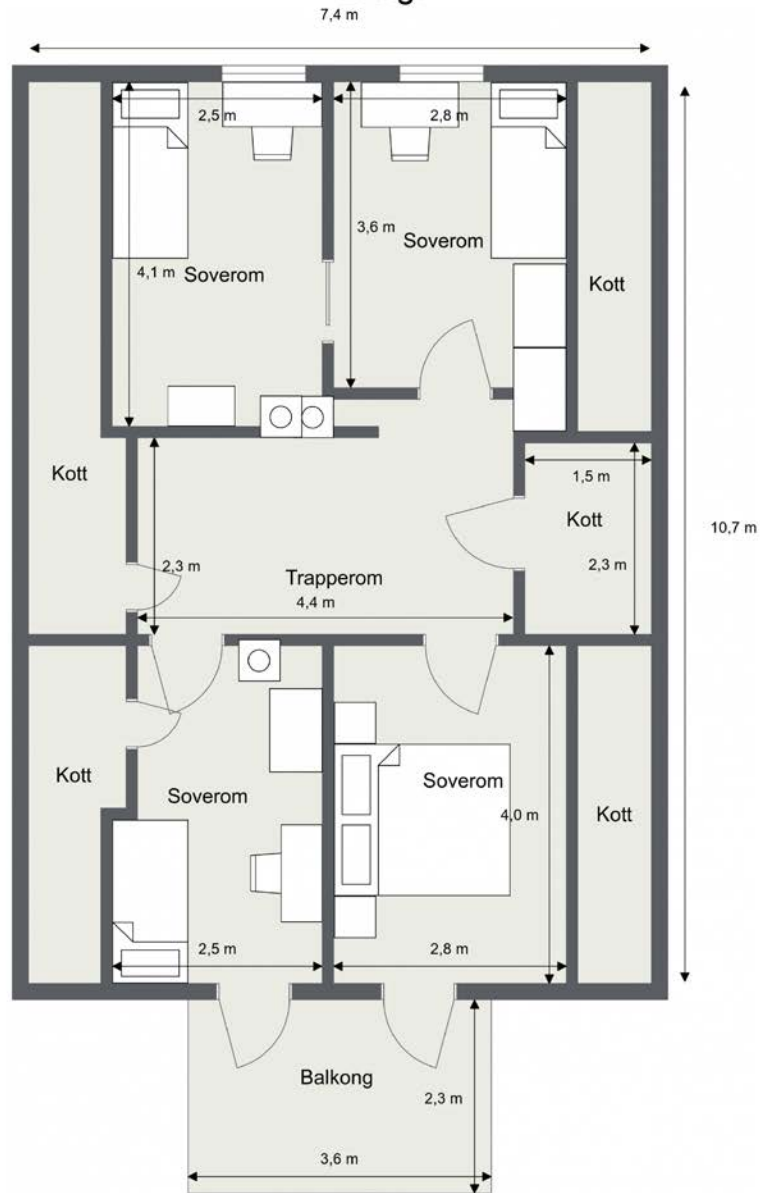
Det er ingenting å si på utsikten fra balkongen i forpakterboligen heller!

Hølandsveien 1179



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

Hølandsveien 1179
2.etg.



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

Veslehuset er bygget opp i laftet konstruksjon, og det har tidligere vært en enkel kjøkkeninnredning i det ene rommet som nå er fjernet. Det er to rom og tre kott i andre etasje.

Kanskje det er her du skal sette deg ned og lytte til stillheten, eller kanskje den vakre fuglesangen?





Låven er oppmålt til ca. 515 kvm bta i grunnflate, og huset gårdsdyr frem til 2012. Det er fortsatt melkeanlegg i fjøset, og låven har en Helly Hansen kraftforsilo med røropplegg.



Til eiendommen hører også en eldre låve, men denne er i dårlig stand.



Den nyeste låven er av selger benyttet til festlokale.



Det er tregulv i låven og støpt gulv i fjøset og gamle stallen. Deler av låven har brukt til hest tidligere. Det var da 4 bokser.



Har du sett Peder Severin Krøyer sitt kjente maleri "Hipp, hipp, hurra! Kunstnerfest på Skagen"?
Her kan du gjenskape denne magiske sommerfesten i egen regi!



Eiendommen er på ca 465 dekar, der fulldyrket jord utgjør ca 211 daa og skogen rundt 230 daa iht. gårdskartet.
Det dyrkes hovedsakelig korn på eiendommen, og arealene er leid ut på en muntlig løpende avtale.

På eiendommen finner man også en eldre dobbelgarasje, en utegangstall og en enkel garasje bygget om til foringsrom.

Deler av den dyrkede marken egner seg best til beite og dette arealet er også gjerdet inn.

Det er ingen hestehold på eiendommen per i dag.



Åserud gård, med adressen Hølandsveien 1065), ligger ca 1,5 km unna.

På Åserud gård er det et godt tilrettelagt miljø for hestehold. Her er det blant annet ridehus på 60x20 meter og ridebane på 60x20 meter.

Generelt i kommunen er det gode møteplasser for hesteinteresserte.





Skogen har meget god bonitet og står på det som tidligere var landsbruksjord.
Det er mye vilt på eiendommen.



I omkringliggende områder er det flere små og større vann. Her kan du bade, padle, fiske eller bare sitte ved bredden og nyte roen vannet og omgivelsene gir.



Kanskje Larsbråten er gården du har drømt om hele livet?

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 631 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 643 kvm

TBA: 29 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Trapperom, vaskerom og bod

BRA-i: 20 kvm Bod under kjøkken

1. etasje

BRA-i: 221 kvm Bad, peisstue, bod, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, 2 vindfang og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 145 kvm Trapperom, gang, annet, 2 alkove, 4 soverom og 4 boder

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Kårbolig/forpakterbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 kvm Trapperom, gang, toalettrom, annet rom med sluk og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Vindfang, trapperom, kontor, kjøkken og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Trapperom, 4 soverom og 6 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Garasjen har et areal på 35 kvm BTA iht. landbrukstakst.

Utegangsstall

Utegangsstallen har et areal på 37 kvm BTA iht. landbrukstakst.

Låve

Låven har en grunnflate på 515 kvm BTA iht. landbrukstakst. Det er ikke foretatt arealoppmåling av etasjene.

Stabbur

Stabburet har en grunnflate på 40 kvm BTA iht. landbrukstakst. Det er ikke foretatt arealoppmåling av etasjene.

Veslehuset

Veslehuset har en grunnflate på 40 kvm BTA iht. landbrukstakst. Det er ikke foretatt arealoppmåling av etasjene.

Vognskjul

Vognskjulet har en grunnflate på 184 kvm BTA iht. landbrukstakst. Det er ikke foretatt arealoppmåling av etasjene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465 561 kvm

Dette er en større gårdseiendom hvor ingen grenser er fastsatt eller areal er oppmålt, det er dog i senere år foretatt en kvalitetsheving av grensene i følge opplysninger fra kommunen. Kommunen opplyser videre: Det ble fradelt skog i 1918. Inntil i forfjor var interngrensen mellom bruksnummer 1 og bruksnummer 2 ikke synlig i kartet. Ved kvalitetsheving etter eldre dokumenter fikk skogen bruksnummer 2 (Østre fjeldskog), jordene på vestsiden av veien beholdt bruksnummer 1, slik det antas å være historisk riktig. Eiendommens adresser er Hølandsveien 1179 og 1181 (henholdsvis første bolig til høyre og andre bolig til venstre på tunet).

En stor del av grensene for 48/1 er ikke oppmålt etter dagens standard. Ved en eventuell fremtidig klarlegging av eksisterende grenser for 48/1 vil historiske dokumenter kunne ha betydning for å fortelle hvordan (en del av) grensene har blitt til.

Kommentar fra selger: Det ble også fradelt skog i 2024.

Tomtebeskrivelse

Omkranset av vakker natur, ligger Larsbråten gård åpent, men usjenert og skjermet til fylt av sjel, sjarm og historie. Gårdstunet bærer med seg noe tidløst, en stille fortelling om årstider, selvforsyning og et liv tett på naturen. Gjennom generasjoner har gårder som dette vært viktige for lokalsamfunnet, og Larsbråten er en familiegård med lange aner. Stemningen er nostalgisk, og beliggenheten gir fullstendig ro.

Samtidig som plasseringen er fredfull og tilbaketrukket, er det kort vei til Oslo, Lillestrøm og andre byer på Østlandet. Nærheten til hovedstaden gir gode utviklingsmuligheter, og med busstopp kun 100 meter unna er det enkel ferdsel for pendlere. Holdeplassen ligger ved hovedveien, og herfra tar gårdsveien deg opp til tunet og den flotte gården. Det som åpenbarer seg her er som tatt ut av et bilde fra nasjonalromantikken.

Store grøntarealer, en genuin, varm stemning og rødmalte bygg som hviler vakkert i landskapet, omgitt av gyldne jorder, skogkledde åser og myke grusveier mellom husene. Her går tankene til gamle sommerdager, med kaffepauser på trappen og lyden av vinden gjennom trærne. Scenen er satt for påfyll av energi, med en sånn type ro som er vanskelig å finne andre steder. Tunet ligger åpent og idyllisk til, med gruslagt gårds plass og tilhørende rundkjøring.

Idyllen understrekes av en flaggstang midt på tunet, og rundt tunet står de gamle byggene som perler på en snor; en stor låve, en romslig forpakterbolig, et sjarmerende stabbur, et vognskjul, et koselig «veslehus» og et ærverdig våningshus med store boarealer. På eiendommen finner man også en eldre dobbelgarasje, en utegangstall og en enkel garasje bygget om til foringsrom.

Låven er oppmålt til ca. 515 kvm bta i grunnflate, og huset gårdsdyr frem til 2012. Det er fortsatt melkeanlegg i fjøset, og låven har en Helly Hansen kraftforsilo med røropplegg. Hovedhuset er godt bevart, et vakkert familiehjem med mye boltreplass for store og små.

Rundt huset er det en nydelig hage som innbyr til lek og hygge hele året. Fra rundkjøringen er det trapp opp til en tofløyet ytterdør i heltre utførelse. Stuen forlenges av en trivelig balkong, og utenfor hovedsoverommet har huset en koselig glassveranda med mektig utsikt over de sydvendte jordene. Verandaen har tett tregulv og et areal på ca. 12 kvm.

Ved forpakterboligen nytes livet utendørs på en balkong i 2. etasje og på en terrasse utenfor kjøkkenet. Balkongen er på ca. 8 kvm, mens terrassen måler ca. 9 kvm.

Næring

Eiendommen er på ca 465 dekar, der fulldyrket jord utgjør ca 211 daa og skogen rundt 230 daa iht. gårdskartet. Det dyrkes hovedsakelig korn på eiendommen, og arealene er leid ut på en muntlig løpende avtale. Deler av den dyrkede marken egner seg best til beite og dette arealet er også gjerdet inn. Det er i underkant av ca 30 daa som er mest egnet som beite. Arealet er ikke systematisk drenert, men det er drenert deler av området. Det er da drenert med tegl og plast. Det er ett dreneringsbehov på den dyrkede marken.

Skogen har meget god bonitet og står på det som tidligere var landsbruksjord. Skogen består av fire teiger, der tre av teigene ligger i tilknytning til den dyrkede marken på tunet. Den siste teigen er plassert noe sør for tunet. Skogen har kort utkjøringsvei, og det er anslått at rundt 750 kbm skal kunne sluttavvirkes. Det er mye vilt på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moe i Aurskog-Høland kommune, ca. 8 km nord for Løken. Løken har skole, barnehager, fritidstilbud og alt du trenger i hverdagen av forretninger og servicetilbud. Til Fetsund er det kun ca 2,5 mil med togstasjon, diverse forretninger og servicetilbud samt idylliske Gansvika og Fetsund Lenser. Oslo, Lillestrøm og Gardermoen er lett tilgjengelig ved enten å benytte bil, buss til Fetsund eller Lillestrøm med gode togforbindelser for pendlere og andre reisende.

Hølandsbygdene - et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

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

Handel og servicetilbud

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

Idrett, aktivitet og møteplasser

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

I nærområdet finnes også Åserud gård, med adressen Hølandsveien 1065). På Åserud gård er det et godt tilrettelagt miljø for hestehold. Her er det blant annet ridehus på 60x20 meter og ridebane på 60x20 meter. Generelt i kommunen er det gode møteplasser for hesteinteresserte.

Natur, friluftsliv og fritid

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

Kultur og lokalt engasjement

Aurskog-Høland kommune har et rikt kulturliv med moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og Bjørkelangen. På Bjørkelangen finnes også kino og kulturskole med tilbud innen blant annet musikk og dans. På Løken er Gamle Høland Prestegård et viktig kulturelt samlingspunkt, med lokalhistoriske arrangementer, kulturaktiviteter og selskapslokaler for utleie. I nærområdet finnes også flere arenaer for kultur og arrangementer, blant annet Smia på Fosser, Bygdetunet på Hemnes, og Halvorsens Cafe og Catering på Moe.

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

Skole og barnehage

Løken skole er en 1-7 skole med SFO-tilbud som ligger i naturskjønne omgivelser, med nærhet til skog og idrettsanlegget til Høland Idretts- og Ungdomslag. Løken Skoles visjon er Optimal vekst for eleven - faglig og sosialt. Det er skolebussordning til Bråte ungdomsskole, og begge kommunens videregående skoler ligger på Bjørkelangen.

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

Avstander

Barnehager

Hofmoen barnehage - ca 3,2 km

Lundebygrenda barnehage - ca 4,7 km

Løken barnehage - ca 9 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) - ca 8,5 km

Bråte skole (1-10 kl.) - ca 14,3 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 21,1 km

Kjelle videregående skole - ca 22,3 km

Sørumstrand videregående skole - ca 27,6 km

Lillestrøm videregående skole - ca 27,4 km

Sport og trening

Momoen Aktivitetspark - ca 3,8 km

Høland Stadion - ca 7,6 km

Dalen idrettsanlegg - ca 12,5 km

Dagligvare

Joker Gan - ca 11,8 km

Rema 1000 og Kiwi Løken - ca 8,4 km

Bussholdeplass

Larsbråten - ca 185 m

Togstasjoner

Fetsund Stasjon - ca 19,6 km

Lillestrøm Stasjon ca 28,6 km

Øvrige avstander

Oslo - ca 47,5 km

Gardermoen Oslo Lufthavn - ca 56 km

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområde består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus, Hølandsveien 1181:

Bolig oppført i 1843. Tilbygget med innglasset terrasse mot syd i ca. 1905. Tilbygget med vindfang mot nord i 1941. Tilbygget mot øst i 1955.

Kårbolig/enebolig, Hølandsveien 1179:

Bolig oppført i ca. 1952 iht. eier.

Våningshus:

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2010. Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak. Fotbeslag på piper. Det bemerkes manglende snøfangere på taket. Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon. Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverk-konstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955. Saltak konstruksjon i tre. Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon. Kaltloft over rom i 2.etg. Undertak med over- og underligger panelbord. Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaltloft. Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. 2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue. Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår. Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass. Fra ca. 1955. 2 fløyet dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder. 3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder. Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong. Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv. Trapp ved

tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn. Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg. Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Manglende tilgang til krypkjeller.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon. Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var vanlig byggemetode ved oppføring av bygning. Kledning med en god del råteskader og stor værslitasje. Mye malingsflass på vestvegg. Vannbrett i bunn av kledning med stedvis råteskader. Deler av vannbrett råtnet helt bort ved vindfang.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. 2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er ikke benyttet beslag rundt vinduer på hovedbygning. Dette var vanlig ved oppføring av boligen. Det er stedvis noen sprukne glass i vinduer. Flere vinduer går ikke lukke/åpne. Flere vinduer med til del store råteskader i karm/ramme. Avvik kommer hovedsakelig av værslitasje og begrenset vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldste del med trebjelkelag over krypkjeller i store stuer og hall m/trapp. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg. Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er synlige/merkbare skjevheter i gulv i storstue 1.etg. og i trapperom og store soverom i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har 3 stk mursteinspiper ,Vedkomfyr på kjøkken, vedovn i spisestue, stuer, hall m/trapp samt åpen peis i stor stue 1.etg. Åpen åpen peis i peisstue i tilbygg fra 1955. Vedovner i alle fire store soverom i 2.etg. 4 stk. vedovner renoverert i 2012. 2 stk. i 2.etg. og 2 stk. i 1.etg. Flere vedovner i boligen med sprekker, åpninger etter elde. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipevanger er

ikke synlige. Alle ildsteder med plate/flis på gulv. Flere ovner med for liten plate på gulv. Tilstand på piper ikke kjent. For nærmere inspeksjon av pipe/ildsteder anbefales det og kontakte feier da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Pipevange på pipe i peisstue i tilbygg med en side tildekket mot yttervegg. Vedovn i minste soverom i 2.etg. har for kort avstand til brennbart materiale ved røykrør mot tak.

Innvendig > Rom Under Terreng

Fuktsøk i gang i kjeller på tilbygget del fra 1955. Gulvet er av betong og furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur. Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader. Vurdering av avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur. Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Drenering er fra ca. 1955 ved oppføring av tilbygg. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur, og det er synlig tegn på svekket/defekt drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er synlig fuktgjennomtrengning i kjellermuren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Boligen beliggende på en liten topp i terrenget. Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur. Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1979. Årstall iht. eier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger pålegg om sanering av tanken. Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensaneanlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er fra ca. 1955. Fliser på vegger og gulv. Slett malt tak. Støpejernsluk fra byggeår. Ikke membran iht. dagen krav. Godt fungerende fall på gulv. Vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er vindu i våtsone. Fliser på yttervegg ved vindu er løse. Det er ikke montert flis på vegg bak badekar. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det kan ikke konstateres membran på vegger eller i sluk. Det er løse fliser på vegg under vindu og flere steder på yttervegg, som er i våtsonen ved badekar. Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/dusjrom i kjeller. Malt betong på gulv, og panel på vegger i vaskerom. Dusjrom med flis på gulv og malte murvegger. Dusjrom etablert i 1985. Fungerende fall på gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er ikke benyttet membran på gulv eller vegger. Det er trepanel på vegger i vaskeromsdel. Det er kun naturlig avtrekk fra rommet. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke benyttet membran i gulv eller vegger. Vaskerommet er plassert i kjeller, og det er synlig fuktinntrengning gjennom grunnmuren.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilgang til krypkjelleren, og det er begrensede eller manglende inspeksjonsmuligheter via lufteluker i grunnmuren. Inspeksjon av krypkjelleren har derfor ikke vært mulig, da det ikke finnes tilgjengelig adkomst.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak fra 2023. Fotbeslag på piper. Det bemerkes manglende snøfangere på taket. Beslag og takrenner nedløp fra 2010 ved omlegging av tak. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann går ut på grunn ved grunnmur. Det er ikke etablert bortledning av vann.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon i tre. Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon. Kaltloft over rom i 2.etg. Undertak med over- og underligger

panelbord. Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaltloft. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonene har skjevheter. Noe skjevheter i konstruksjon i eldste del. Med hensyn til alder på boligen vil det være naturlig med noe skjevheter i konstruksjoner. Kaltloft i vestre del over 2.etg. inspisert fra lukeområde. Resterende kaltloft på hovedhus ikke inspisert av takstmann. Kaltloft over vestre del fremstod som tørt ved befaring. Ventil i gavlfot mot vest for lufting av kaltloft. Kaltloft på tilbygget del inspisert fra lukeområde. Det er begrenset/manglende lufting ved takfot på tilbygget del. Det er ikke kjent hvordan, og om det luftespalter i skrå himlinger på hovedbolig. Det er synlige fuktmerker i undertak rundt pipe i tilbygg fra 1955. Iht. eier er dette fra tidligere lekkasje som ble tettet ved omlegging av tak i 2010.

Utvendig > Vinduer tilbygg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue. Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu med koblet glass på østvegg, i bod, er malt tett og lar seg ikke åpne.

Utvendig > Dører

Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass. Fra ca. 1955. 2 fløyete dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder. 3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder. Vurdering av avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Balkongdør i stor stue i 1. etasje har sprukket glass. Entredør i tilbygg fra 1955 tar noe i terskelen. Dør i hovedinngang har bruksslitasje. Alle dører med manglende pakning, tetting mellom dørblad og karm. Dette var vanlig ved byggeår.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong. Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv. Det er til del stor værslitasje på overflater utvendig og innvendig på balkong 1. og 2.etg. Det er skiftet ut noe treverk, bærende stolper, som var råtne. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp ved tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn. Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Værslitt trapp fra balkong. Bemerkes manglende rekkverk på trapper.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Belegg, furugulv, parkett og malt betong i kjeller. Vegger: Malt/umalt trepanel og tapet. Himlinger: Slette malte plater, malt/umalt trepanel, beiset trepanel og betong i kjeller. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renoveret med nye gulv og overflater etter år 2000. Spisestue pusset opp i 2012. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Alle gulv med brukslitasje. gulvbelegg har oppnådd forventet levealder. Det bemerkes at boligen er bevart tilnærmet original fra byggeår. Slitasje fremstår derfor som naturlig. Dog bør det påregnes utskifting/rehabilitering av flere gulv. Det bemerkes at overflater på vegger i deler av boligen er vedlikeholdt og bevart med opprinnelige overflater på vegger. Normalt godt vedlikehold på disse overflater. Det bemerkes at flere himlinger i boligen er bevart i original stand fra oppføring. Normal brukslitasje sett ut fra alder.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre malte dører. Dører fra byggeår og ca. 1941. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører med treg funksjonalitet. Dører tar i karm/terskel og har noe tregheter i låskasser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Samlestokker for vannrør og stoppekran plassert i liten bod i kjeller ved vaskerom. Også stoppekran i kjellerrom under kjøkken. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 190 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller på tilbygg. Bereder produsert i 2025. Montert i boligen vinter 2026. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende tilkobling.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn, fra 2018. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integreert stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin, samt to delt kjøleskap. Malt panel mellom benk- og overskap. Kjøkken skiftet ut/renovert på slutten av 1990 tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe bruksslitasje på overflater.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpene. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lovlighet

Våningshus

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Kårbolig

Taktekkingen er av betongtakstein. Hvit stål takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra 2008. Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindsperre og kledning i 2008. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. fra byggeår. Undertak av rupanel med papptekking under takstein. Papptekking på undertak fra 2008. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass. Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamter i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregnert treverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamter i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Det bemerkes at rekkverk er noe for lavt iht. dagens krav. ca. 93cm høyt. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er synlig skjevhet i balkongen. Gulvet er slitt, og maling flasser av. Det er råteskader i rekkverk på terrasse 1.etg.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregnert treverk. Bemerktes råteskader i trinn rundt stolper til rekkverk. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist råteskader i gulvbordene på trappen ved entréen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt et planavvik på ca. 17mm over en avstand på 2 meter i kjøkkenet i 1. etasje.v mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller. I kjeller er det også stor bakerovn. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Det har vært vegg med panel på én side av pipen siden byggeåret. Dette bør undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere eventuell risiko for brannfare. Platene under vedovnene i kontor og stue er noe for små, og det er kort avstand til gulvet. Dette kan medføre økt risiko for varmepåvirkning på gulvet.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av betong. Tank fra ca. 1979. iht. eier/kommune. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger pålegg om sanering av tanken. Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensaneanlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Hvit stål takrenner og nedløp. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra 2008. Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindsperre og kledning i 2008. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Begrenset/manglende luftespalte i nedre kant av kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. fra byggeår. Undertak av rupanel med papptekking under takstein. Papptekking på undertak fra 2008. Kaltloft inspisert fra lukeområde. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke etablert lufting ved takfot/skrå himlinger i 2.etasje. Det er ukjent om skrå himlinger er isolerte.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke benyttet beslag på vannbrett over vinduer.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass. Det bemerkes at det i terrassedør i kjøkken er montert katteluke. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedøren på kjøkkenet henger noe og tar i terskelen. Utvendige overflater på terrassedørene i 1. etasje er værslitte. Utgangsdøren tar noe i terskelen og går noe tregt.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Malte tregulv, beiset furugulv, slett malte plater, og malt/umalt betong. Vegger: Malt trepanel, malte plater og malt/umalt mur. Himlinger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, malt murpuss og malt/umalt bjelkelag. I alle rom er vegger og tak malt opp vinter/vår 2026. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av de innvendige dørene tar i karmen og går tregt. Det anbefales tiltak for å utbedre dette.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrånende tomt ut fra 3 vegger rundt boligen. Svakt terrengfall mot grunnmur på østvegg. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integreert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt platetopp og integreert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Benkeplaten har hakk, riper og slitasje. Sokkelen på kjøkkenet er løs flere steder. Takforingen over overskap ved oppvasken er løs.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Knapp for å skru viften av/på er løsnet og mangler fra styringspanelet. Det samme gjelder knappen for lys. En spot i belysningen mangler også.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller: Malt betonggulv, malte murvegger og himlingsplater i tak. Servantskap med slette fronter og hel stein-plate. Toppmontert servant. Det er kun naturlig lufting i rommet og det er ikke styrt tilluft. Rom pusset opp i 2008. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himlingen har malt murpuss. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Svertesopp er registrert. Det er registrert mye bom i veggflisene. Misfargede fuger og svertesopp er observert i silikonfuger og i taket.

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen

er målt til ca. 17mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik i fuger. Kalkutslag er observert i fugene ved sluket. Det laveste punktet i gulvet er ved siden av sluket. Synlig mansjett i sluk, men denne er ikke ført ut under klemringen.

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen er ikke ført under klemringen, men kun lagt ned bak kanten på klemringen. Dette anses ikke som fagmessig utførelse.

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Manglende tilluftsløsning. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lovlighet

Kårbolig/forpakterbolig.

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hølandsveien 1181 - Våninghus

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 måneder. Boligen ble overtatt i 2008.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Det er noen løse fliser på badet.

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

Ja. Faglært. Nytt toalett og vask på bad i 2024. Bademiljø Aarstad og Sønner. Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tileggsbygninger eller lignende? Ja. Det har vært vanninntrengning i trapperom i kjeller. Det har vært lekkasje i tak tilbygg. Lekkasjen er tettet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eier? Ja. Faglært. Lagt nytt yttertak i 2010. Arne Skaarer.

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

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? Ja. Takstmann opplyser at det er synlig tegn på svekket/defekt drenering rundt tilbygg.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Det har vært vanninntrengning i trapperom kjeller og er synlige skader etter dette.

12. Vet du om det er, eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen? Ja. Det er råteskade i trapperom kjeller.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Det er boret brønn i 2018. Brønnen deles med kårbolig/forpakterbolig. Norsk pumpeservice AS.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? Nei.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Kjøkkenviften trekker dårlig. Den mangler en bryter.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eier? Ja. Faglært. Fire piper er totalrestaurert i 2012. Jeg vet ikke hvem som har gjort det.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja. Det er nedgravd tank ved låvebrua (ute). Kommunen har ikke tatt kontakt angående denne.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. En kontakt i spisestuen virker ikke.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært. Det er lagt innny kurs til ekstra komfyr i kjøkken. Jeg vet ikke hvem som har utført dette.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja. Det kommer sannsynligvis et pålegg om å oppgradere septiktank.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eier? Ja. Boligen har tilbygg fra 1905 og 1955. Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

38. Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Det er skade på konstruksjon og i vegger.

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøpere å vite om kan du skrive det her. En spot i belysning over vinduet i kjøkkenet mangler. En spot i belysning over speil på bad mangler. Veranda med tilgang fra stor stue mangler dør ut i hage. Det er vanskelig å låse/lukke verandadør. Det er noen ganger vanskelig å lukke dør til gult soverom. Det er flere vinduer som ikke kan åpnes. Det er sprekker i vedovn liten stue.

Tilleggs kommentar fra selger: Det er et knust vindu i glassveranda i 2. etasje.

Hølandsveien 1179 - Kårbolig

Boligen ble kjøpt i 2008. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Faglært: Sæther elektriske AS, 2008. Ufaglært: 2008. Beskrivelse: Bygget dusjrom, satt inn vask og toalett på WC, la varmekabler, lagt membran, satt opp fliser og satt inn dusj.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Beskrivelse: Membran ble fornyet. Takstmann opplyser at dette ikke er gjort på forskriftsmessig måte.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Arne Skaarer, 2008. Beskrivelse: Det ble lagt nytt tak med plater og takstein, nye takrenner, stålhetter til pipene, ytterdører og vinduer ble skiftet, huset ble isolert og det ble lagt nytt panel på ytterveggene og bygget verandaer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Arne Skaarer, 2010. Sæther elektriske AS, 2010. Beskrivelse: Det ble lagt ny takstein på sørsiden av låven, satt inn dører og vinduer i låven, utgangsstall ble rettet opp og fikk nytt tak, el-anlegg i låven ble oppgradert, og det ble bygget duksilo med røropplegg for innblåsing av kraftfor.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Beskrivelse: Det samler seg vann på tomten når det regner mye. Ingen tiltak er gjort eller utbedret som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Beskrivelse: Kjelleren kan oppleves som fuktig. Ingen tiltak er gjort eller utbedret som jeg kjenner til.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Utført før 2008, firma ukjent. Beskrivelse: Arbeidet med å drenere huset med pukk ble utført før min eiertid. Jeg antar at dette ble utført av faglærte.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Beskrivelse: Det er observert svertesopp og saltinnslag i kjeller. Ingen tiltak er gjort eller utbedret som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Norsk pumpeservice AS, 2018. Beskrivelse: Det ble borret brønn og installert pumpe.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Beskrivelse: Ingen ustabilitet er opplevd.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Beskrivelse: Kjøkkenviften mangler knapp for å skru på viften. Ingen tiltak er gjort eller utbedret som jeg kjenner til.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja. Beskrivelse: Ute ved siden av låvebrua er det en oljetank. Ingen tillatelse fra kommunen er kjent.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Sæther elektriske AS, 2008. Beskrivelse: Sikringsskapet ble skiftet, det ble lagt nye ledninger og kontakter i første og andre etasje, panelovner ble satt opp, og varmekabler ble lagt i dusjrom.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja. Beskrivelse: Det er varsel fra kommunen om at avløpsløsningen vil undersøkes.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Beskrivelse: En garasjedør mangler og deler av vegg mangler. Ingen tiltak er gjort eller utbedret som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Flott familiegård i vakker natur.
- Et nasjonalromantisk landskap.
- Lange aner og med mye historie.
- Nostalgisk følelse på gården.
- Eiendom på over 465 mål.
- Rødmalt låve på ca. 515 kvm.
- Stabbur, vognsjul og veslestue.
- Magisk utsikt over store jorder.
- Fulldyrket mark på 182 dekar.
- Skogen måler rundt 210 dekar.
- Skogen har meget god bonitet.
- Gården er konsesjonspliktig.

- Stort våningshus over tre plan.
- Ærverdige, med originalt uttrykk.
- Glassveranda med flott utsikt.
- Balkong utenfor hovedstuen.
- Stort kjøkken i våningshuset.
- Elegant, med et landlig preg.
- Vedkomfyr og egen spise plass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Fire vakre stuer i hovedetasjen.
- Ildsteder etablert i alle stuene.
- Spisestue med håndmalt tapet.
- Bad m/wc og servant fra 2024.
- Vaskerom med dusjløsning.
- Fire store soverom i 2. etasje.
- Hele syv innvendige boder/kott.

- Romslig forpakterbolig over to plan.
- 2 stuer, kontor og kjøkken
- 4 soverom og 6 kott
- Terrasse og balkong
- 3 boder i kjeller

Våningshus

1. etasje: Entré, hall, 2 stuer, kjøkken, spisestue, bi-inngang, bad, peisstue og bod.

2. etasje: Gang, 4 soverom, 3 alkover og 5 kott.

Kjeller: Gang, bod og vaskerom.

Annet: Kaldloft og krypkjeller.

Entré:

Velkommen inn i et ærverdig våningshus, der de fleste rom fremstår med det originale uttrykket fra tidligere tider. Originale detaljer er forsøkt bevart på beste vis. Interiøret harmonerer godt med de idylliske omgivelsene utenfor. Man møtes av en entré med plass til å henge fra seg yttertøyet, der en dobbelfløyet dør tar deg videre inn i en hall med etasjeovn og vakker tapet på veggene. Huset har også en bi-inngang til et tilbygg med flislagt bad, hendig bod og en stor peisstue i bruk som soverom.

Stuer og spisestue:

Med adkomst fra hallen har boligen tre vakre stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Den ene stuen er tilknyttet kjøkkenet; en staselig spisestue for store middager og hyggelige juleselskaper. Lyset strømmer inn fra to sider, og en nydelig, håndmalt tapet gir et herskkelig uttrykk i rommet. I 2012 ble det lagt nye varmekabler og en ny parkett i fiskebensmønster. Både spisestuen og stuen på andre siden av hallen har en koselig vedovn. Hovedstuen er meget romslig, med fint lysinslipp, hvite takbjelker og to adskilte soner. Lune kvelder sikres av en åpen peis, og et flygel fungerer som blikkfang i rommet. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger innenfor spisestuen, men for god funksjonalitet er det også adkomst fra bi-inngangen og hovedstuen. Her får man et stort og luftig kjøkken med landlig preg, egen spiseplass og flott utsikt mot alt det grønne. En vedkomfyr gir ekstra hygge, og klassiske sprossevinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Innredningen har heltre benkeplate, dobbel oppvaskum i stål og hvite, profilerte fronter med innslag av lyseblått. Dagens løsning gir godt med skaplass, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over kokesonen er en hetteventilator etablert med kullfilter.

Bad/wc/vaskerom:

I tillegg til et bad på hovedplanet har boligen et vaskerom med dusj i kjelleretasjen. Badet er helflisset, og ble i 2024 oppgradert med ny servant og nytt toalett. Badet har badekar med dusjløsning. Vaskerommet har en separat dusjløsning med flislagt gulv.

Soverom og garderobe:

Fire store soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet, hobbyrom eller ekstra stue. De fleste rommene har originale trepaneler både i taket og på veggene. Hovedsoverommet forlenges av en innglasset veranda med storslått utsikt over jordene. I et av de øvrige rommene er det to separate alkover med buede åpninger. Alle soverommene innredes enkelt etter eiers behov og ønsker, med god plass til garderober og annet møblement. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i de eksterne byggene og i hele syv innvendige boder.

Forpakterbolig

1. etasje: Vindfang, gang, kontor, kjøkken og 2 stuer.

2. etasje: Trapperom, 4 soverom og 6 kott.

Kjeller: Trapperom, gang, wc, dujsrom, 3 boder og rom med sluk.

Annet: Kaldloft.

Entre:

Man ønskes velkommen av et vindfang med klesoppheng og plassbygde benker. I gangen innenfor finner man et kontor, med nydelig utsikt over jordene, skogen, gårdstunet og det vakre hovedhuset.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lyst, luftig og trivelig, med vedovner, egen spiseplass og direkte utgang til terrassen. Et lyst fargulv kombineres med hvitmalte panelvegger, og innredningen består av to parallelle seksjoner med god skap- og benkeplass. Den ene seksjonen er en smart barløsning med nedfelt platetopp, noe som legger til rette for sosial matlaging. Innredningen har hvite, glatte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Over benken er det grå fliser, og over kokesonen er en takhengt ventilator etablert med avtrekk ut. I tillegg til platetoppen har kjøkkenet integrert stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Stuer:

To stuer gir god fleksibilitet, og rommene oppleves lyse med fint utsyn over gården.

Soverom:

Med hele fire soverom i 2. etasje er det mange muligheter og stor fleksibilitet for familien.

Kjeller og våtrom:

I kjelleren finner man tre boder, et helfliset dusjrom og et separat wc-rom. Utenom toalettet har wc-rommet en hvit skapseksjon med tilhørende speil og toppmontert servantskål.

Uthusene

Garasje

På eiendommen står en enkel garasje som er bygget om til foringsrom. Garasje står rett på bakken, det er gruset gulv og lav takhøyde innerst. Bygget har behov for renovering.

Utegangsstell

Bygget er opprinnelig en potetkjeller men brukes nå til utegangstell. Det ble lagt nytt tak i 2008. Det er støpt gulv. Bygget har behov for renovering.

Låve

Eldre kjørebrulåve i stolpekonstruksjon. Det ble byttet takstein på fremsiden i 2008. Låven står på fundamenter av stablestein, samt noen støpte fundamenter. Fjøs delen er bygget opp i tegl. Øverste del på låvebru er rått og må byttes. Det er tregulv i låven og støpt gulv i fjøset og gamle stallen. Deler av låven har blitt brukt til hest tidligere. Det var da 4 bokser. Fjøset er ett tidligere bås fjøs som ble brukt til løsdrift en kort stund. Det var dyr her frem til 2012. Det er fortsatt melkeanlegg i fjøset. Det er en Helly Hansen kraftforsilo med røropplegg.

Garasje inntil låve

Dette er en enkel garasje med to løp. Garasjen er i dårlig stand.

Stabbur

Stabburet er bygget opp i laftet konstruksjon. Stabburet står på tre pillarer. Det er varme i gulvene i første etasje. Stabburet har 1,5 etasjer.

Veslehuset

Veslehuset er bygget opp i laftet konstruksjon. Det er panel på vegger og himling samt tregulv. Det er vedovn i to rom i første etasje. Det har tidligere vært en enkel kjøkkeninnredning i det ene rommet, men den er nå fjernet. Det er to rom og tre kott i andre etasje. Det er varmekabler i gulv etasje. Det er sikringskap med automatsikringer.

Vognskjul

Eldre vognskjul i stolpekonstruksjon. Låve står på fundamenter av gråstein. Det er tregulv i bygget, noe av gulvet begynner å bli dårlig. Bygget inneholder 2 utedoer. Det har tidligere vært en snekkerbod. Bygget brukes idag til lager. Bygget har behov for vedlikehold.

Det hefter usikkerhet ved alle bygningenes byggeår og opplysninger i salgsoppgaven er hentet fra takstrappportene. Oppgitte byggeår kan ikke legges til grunn, men må ansees som omtrentelige. Ved eventuell utvikling/ombygging kan byggeår få betydning for hva som eventuelt er lovlig utført. Opplysninger om uthusene er hentet fra tilstandsrapporten.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Det er også utarbeidet en landbrukstakst. Disse er vedlagt salgsoppgaven og her er byggene og eiendommens tilstand beskrevet.

Innbo og løsøre

Gården selges slik den er på visninger. Alle møbler medfølger i salget, bortsett fra O.B. Wiik stoler og bord. Bildene i salgsoppgave og finn-annonse er tatt for en tid tilbake, og noe av interiøret (møbler/inventar) kan avvike.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Våningshuset:

2025:

- Varmtvannsbereder skiftet
- Satt inn 2 nye vinduer i peisstue/tilbygg

2024:

- Nytt toalett og vask på bad

2023:

- Satt opp takstiger på yttertak

2018:

- Boret ny grunnboret brønn

2012:

- Gulv i spisestue tatt opp og fylt inn løs leca, isolert, støpt gulv, lagt varmekabel og lagt

ny parkett

- Restaurert 4 stk. gamle vedovner i boligen
- Lagt nye gulv i 2 soverom og gang mot øst i 2.etg.
- Spisestue pusset opp
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad

2010:

- Lagt nytt yttertak
- Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag

2008:

- Pusset opp innvendig med nye gulv i flere rom, malt alle overflater
- Satt inn nytt kjøkken.
- Etablert dusjrom og toalettrom i kjeller.
- Ved renovering av boligen.
- Etterisolert utvendig, ny kledning, vinduer, dører og lagt om tak. Bygget balkong og terrasse.

2000:

- Kjøkken renovert med nye gulv og overflater, samt ny kjøkkeninnredning
- Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renovert med nye gulv og overflater
- Sikringsskap og deler av el-anlegg oppgradert på 2000 tallet.
- 2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer
- Drenering

1987:

- Det meste av boligen er blåseisolert fra utside

1985:

- Vaskerom i kjeller på tilbygg ble innredet og trapp montert
- Dusjrom etablert

Forpakterbolig

2026:

- Vegger og tak er pusset opp med ny maling i fleste rom vinter/vår 2026

2008:

- Etterisolert utvendig, ny kledning, vinduer, dører og lagt om tak. Bygget balkong og terrasse.
- Pusset opp innvendig med nye gulv i flere rom, malt alle overflater.
- Satt inn nytt kjøkken.
- Etablert dusjrom og toalettrom i kjeller.

Opplysninger iht. tilstandrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er installert nett i forpakterboligen, men ikke i våningshuset. Det kommer bredbånd til området i 2027 og som eventuelt kan bestilles av kjøper da hvis forholdene er lagt tilrette.

Parkering

På eiendommen står det en låve, et vognskjul og en enkel dobbelgarasje. For ytterligere parkering har tunet en stor, gruslagt gårdsplass med tilhørende rundkjøring.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre i noen av byggene.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket:

Hølandsveien 1179:

Tilsyn 2013. Avvik er utbedret.

Hølandsveien 1181:

Tilsyn 2017. Avvik er utbedret.

I tillegg til disse to anleggene så er det to måleranlegg i låven. Det finnes ingen opplysninger om disse hos el-verket.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten:

Hølandsveien 1181:

Åpent el-anlegg i boligen. Ett skap i kott-rom i 2.etg. med automatsikringer. Og ett sikringsskap i kjellerbod i tilbygg med porselen sikringer. Sikringsskap og deler av el-anlegg oppgradert på 2000 tallet. Mye av el-anlegg med ukjent alder.

Hølandsveien 1179:

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom 2.etg. Automatsikringer.

Kommentar fra selger: Installasjonsår for el-anlegg i Hølandsveien 1181 er ukjent.

El-anlegget i Hølandsveien 1179 er fra 2008.

Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet:

Feiing i 2018 med følgende kommentar: Må freses. Feiing varslet i 2020 og 2023 ble ikke gjennomført (varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme). Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle tilsyn på eiendommen.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten:

Hølandsveien 1181:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipevanger er ikke synlige. Alle ildsteder med plate/flis på gulv. Flere ovner med for liten plate på gulv. Tilstand på piper ikke kjent.

For nærmere inspeksjon av pipe/ildsteder anbefales det og kontakte feier da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Pipevange på pipe i peisstue i tilbygg med en side tildekket mot yttervegg. Vedovn i minste soverom i 2.etg. har for kort avstand til brennbart materiale ved røykrør mot tak.

Hølandsveien 1179:

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller. I kjeller er det også stor bakerovn. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Det har vært vegg med panel på én side av pipen siden byggeåret.

Dette bør undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere eventuell risiko for brannfare. Platene under vedovnene i kontor og stue er noe for små, og det er kort avstand til gulvet. Dette kan medføre økt risiko for varmemåvirkning på gulvet.

Dette gis ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegg og feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med el-verket og brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

Energi

Oppvarming

Våningshuset:

Våningshuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme i to stuer, hall (trappegang) og inngangsparti. For vedfyring er det en vedkomyr på kjøkkenet, en åpen peis i hovedstuen og en åpen peis i peisestuen, i tillegg til vedovner i hallen, i de øvrige stuen og på de fire store soverommene i 2. etasje.

Fire av ildstedene ble restaurert i 2012; to i 1. etasje og to i 2. etasje. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med kullfilterventilator på kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2025, rommer 190 liter og er plassert i en av kjellerbodene. Berederen ble montert i boligen vinteren 2026.

Forpakterboligen:

Forpakterboligen har elektrisk oppvarming via stedvis panelovner og gulvvarme på dusjrommet. El-varmen suppleres av vedovner i kjelleren, på kontoret, på kjøkkenet og i en av stuene. I kjelleren er det også en stor bakerovn. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken er fra 2018, rommer ca. 200 liter og er plassert i en av bodene.

Oljetank/dieseltank:

Det er en nedgravd dieseltank ved låvebru. Det er usikkert om denne er tom og det må påregnes arbeid og kostnader knyttet til sanering av denne.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Selger har ikke energimerket boligen.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 000 000

Omkostninger kjøper

13 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

325 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

326 390 (Omkostninger totalt)

343 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

346 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 326 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 346 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

I tillegg kommer gebyr for behandling av konsesjonssøknad hos kommunen. Se kommunens nettsider for gebyrregulativ.

Kommunale avgifter

Kr 9 583 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr 3 piper og tømning slamavskiller. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det ser ut til at det faktureres kommunale gebyrer kun for en bolig og ikke to som er oppført på eiendommen.

Det må påregnes økning i kommunale gebyrer og eiendomsskatt som følge av dette. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser.

Informasjon om eiendomsskatt

I følge kommunen er det ikke fakturert eiendomsskatt for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Kr 680 700 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

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. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei, vann og avløpsordning.

Informasjon om vannavgift

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 1 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:

3226/48/1:

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

02.03.1945 - Dokumentnr: 290 - Utskifting. Gjelder denne registerenheten med flere

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

Dokumentnr: 900155 - Opprettelse av matrikkelenheten

21.08.1918 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:2

05.12.1931 - Dokumentnr: 900053 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:3

18.11.1957 - Dokumentnr: 3516 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:4

09.07.1964 - Dokumentnr: 2554 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:5

09.07.1964 - Dokumentnr: 2555 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1501147 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:48 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 108333 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:48 Bnr:1

Eiendommens rettigheter

29.01.1958 - Dokumentnr: 300 - Forkjøpsrett. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:4. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:7. Byggeforbud. Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1964 - Dokumentnr: 3157 - Forkjøpsrett. Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:48 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Bolighusene er oppført før 1965 og det antas derfor at de er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei. Gårdsveien er privat og det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av denne.

Tilknytning vann:

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, med nedsenket pumpe. Trykktank og styring av pumpe, samt filter plassert i kjeller i kårbolig/enebolig. Dvs. det er felles vannforsyning til begge boligene på eiendommen. Brønn boret i 2018.

Tilknytning avløp:

Eiendommen/boligene har avløp via septiktank, med overløp til sandfilter. Septiktank/avløpsanlegg fra 1979. Det er pålegg fra kommune om etablering av nytt avløpsanlegg/prosjektering av nytt sandfilteranlegg.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy (og flom, men gjelder ikke tunet) i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

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

Adgang til utleie

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen består av flere bygninger som er SEFRAK-registrert. Dette inkluderer driftsbygning vest, driftsbygning øst, veslestue, bolighus, stabbur, ruin fra bolighus og ruin fra sag. Alle bygningene er registrert med gul SEFRAK-merking. Ingen av bygningene er merket med rød trekant.

Følgende er hentet fra kommunens Kulturminneplan 2021-2031:

Nr. 5. Larsbråten, Hølandsveien 1181 48/1. Gårdsanlegg og kulturlandskap
Vernekategori 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdi. Bør sikres gjennom regulering. Bebyggelsen på og kulturlandskapet rundt gårdstunet på Larsbråten 48/1 og mølla og damanlegget på Larsbråten bør bevares og sikres med en hensynssone med formål bevaring. Både den fulldyrkede jorden og beitene i området bør opprettholdes gjennom aktivt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser og det oppfordres til å ta kontakt med offentlige etater for mer informasjon om hva som gjelder for eiendommen mht. drift, vedlikehold og eventuell utvikling.

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Konsesjon

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.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

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). 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 overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. 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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av 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 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.845,-. Utleggene omfatter urådighet og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Kårbolig/forpakterbolig.



Hølandsveien 1181, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 48, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 643 m² BRA-i: 631 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26021

Eiendomsverdi ref nr: RY4569

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus.Hølandsveien 1181.:

Bolig oppført i 1843. Tilbygget med innglasset terrasse mot syd i ca. 1905. Tilbygget med vindfang mot nord i 1941.

Tilbygget mot øst i 1955.

Det er utført løpende vedlikehold av boligen:

Det mest omfattende arbeid utført i senere år er.:

- Lagt nytt yttertak i 2010. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag fra 2010.
- Gulv i spisestue tatt opp og fylt inn løs leca, isolert, støpt gulv, lagt varmekabel og lagt ny parkett i 2012.
- Restaurert 4 stk. gamle vedovner i boligen i 2012.
- Lagt nye gulv i 2 soverom og gang mot øst i 2.etg. i 2012.
- For øvrig er det utført normalt forefallent arbeid.
- Kjøkken renoverert med nye gulv og overflater, samt ny kjøkkeninnredning i 2000
- Boret ny grunnboret brønn i 2018. Felles med kårboligen.
- Satt opp takstiger på yttertak i 2023
- Nytt toalett og vask på bad i 2024.
- Varmtvannsbereider skiftet i 2025/26
- Satt inn 2 nye vinduer i peisstue/tilbygg i 2025.
- Det meste av boligen er blåseisoleret fra utside i 1987.

Forøvrig er overflater og innredninger forsøkt bevart mest mulig originalt fra byggeår.

De fleste rom i eldste del av boligen fremstår med det originale uttrykket fra tidligere tider.

Spisestue har håndmalt tapet på vegger. Fleste soverom i 2.etg. har originale vinylbelegg og original panel på vegger/himling.

Vaskerom i kjeller på tilbygg ble innredet og trapp montert i 1985.

Kårbolig/enebolig. Hølandsveien 1179.:

Bolig oppført i ca. 1952 iht. eier.

Boligen ble restaurert i 2008. Det ble etterisolert yttervegger, ny kledning, nye vinduer/dører og tak ble lagt om.

Bygget terrasse og balkong. Slipt gulv i flere rom 1.etg. og alle overflater malt opp.

Vegger og tak er pusset opp med ny maling i fleste rom vinter/vår 2026.

All informasjon gitt av eier.

Våningshus - Byggeår: 1843

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2010. Normal værslitasje på taktekking.

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

Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak. Fotbeslag på piper.

Det bemerkes manglende snøfangere på taket.

Beslag og takrenner nedløp fra 2010 ved omlegging av tak.

Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon.

Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverk-konstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955.

Saltak konstruksjon i tre.

Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon.

Kaltloft over rom i 2.etg.

Undertak med over- og underligger panelbord.

Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaltloft.

Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.

2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue.

Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår.

Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass.

Fra ca. 1955.

2 fløyete dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder.

3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder.

Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong.

Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv.

Det er til del stor værslitasje på overflater utvendig og innvendig på balkong 1. og 2.etg. Det er skiftet ut noe treverk, bærende stolper, som var råtnet.

Trapp ved tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn.

Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, furugulv, parkett og malt betong i kjeller.

Vegger: Malt/umalt trepanel og tapet.

Himlinger: Slette malte plater, malt/umalt trepanel, beiset trepanel og betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renoverert med nye gulv og overflater etter år 2000.

Spisestue pusset opp i 2012.

Eldste del med trebjelkelag over krypkjeller i store stuer og hall m/trapp.

Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har 3 stk mursteinspiper ,Vedkomfyr på kjøkken, vedovn i spisestue, stuer, hall m/trapp samt åpen peis i stor stue 1.etg. Åpen åpen peis i peisstue i tilbygg fra 1955. Vedovner i alle fire store soverom i 2.etg.

4 stk. vedovner renoverert i 2012. 2 stk. i 2.etg. og 2 stk. i 1.etg. Flere vedovner i boligen med sprekker, åpninger etter elde.

Fuktsøk i gang i kjeller på tilbygget del fra 1955.

Gulvet er av betong og furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur. Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Manglende tilgang til krypkjeller.

Boligen har tett trapp til kjeller i tilbygg fra 1985. Trapp i lakkert tre. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverk.

Trapp til 2.etg. i heltre tett utførelse. Malte vanger, trinn og rekkverk Trapp antatt fra byggeår.

Trapp fra byggeår. Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Det bemerkes lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper på vegg.

Innvendig har boligen heltre malte dører. Dører fra byggeår og ca. 1941.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er fra ca. 1955.

Fliser på vegger og gulv. Slett malt tak. Støpejernsluk fra byggeår.

Ikke membran iht. dagen krav.

Godt fungerende fall på gulv.

Vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er vindu i våtzone.

Fliser på yttervegg ved vindu er løse. Det er ikke montert flis på vegg bak badekar.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det kan ikke konstateres membran på vegger eller i sluk.

Det er løse fliser på vegg under vindu og flere steder på yttervegg, som er i våtsonen ved badekar.

Vaskerom/dusjrom i kjeller.:

ktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/dusjrom i kjeller. Malt betong på gulv, og panel på vegger i vaskerom.

Dusjrom med flis på gulv og malte murvegger. Dusjrom etablert i 1985.

Fungerende fall på gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er ikke benyttet membran på gulv eller vegger.

Det er trepanel på vegger i vaskeromsdel.

Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Foliete skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl/fryseskap. Malt panel mellom benk- og overskap.

Kjøkken skiftet ut/renoverert på slutten av 1990 tallet.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Samlestokker og stoppekran plassert i lite bod i kjeller i tilbygg.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming av tappevann med ca. 190 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller på tilbygg.

Bereder produsert i 2025. Montert i boligen vinter 2026

Åpent el-anlegg i boligen. ett sikringsskap i kjellerbod i tilbygg med porselen sikringer. Ett skap i kottrom i 2.etg. med automatsikringer.

Opplyst om en kontakt som ikke virker i spisestue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering er fra ca. 1955 ved oppøring av tilbygg. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur, og det er synlig tegn på svekket/defekt drenering.

Bygningen er fundamentert på murt gråstein/granitt-mur i eldste del.

Plass-støpte vegger i del med kjeller. Utvendig forblendet med stein. Fundamentering antatt utført etter byggeskikk fra denne periode. Fundamenter fra gjeldene byggeår.

Boligen beliggende på en liten topp i terrenget.

Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er septiktank med overløp til grøft/sandfilter. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn, fra 2018.

Septiktanken er av betong. Tank fra ca. 1979. iht. eier/kommune.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpene.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kårbolig/forpakterbolig. - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak lagt om i 2008.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er

Beskrivelse av eiendommen

observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Hvit stål takrenner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2008.
Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindspærre og kledning i 2008.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av rupanel med papptekking under takstein. Papptekking på undertak fra 2008.

Kaltloft inspisert fra lukeområde.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass.

Det bemerkes at det i terrassedør i kjøkken er montert katteluke. Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamter i grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det bemerkes at rekkverk er noe for lavt iht. dagens krav. ca. 93cm høyt.

Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregnerert treverk.

Bemerkes råteskader i trinn rundt stolper til rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Malte tregulv, beiset furugulv, slett malte plater, og malt/umalt betong.

Vegger: Malt trepanel, malte plater og malt/umalt mur.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, malt murpuss og malt/umalt bjelkelag.

I alle rom er vegger og tak malt opp vinter/vår 2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller.

I kjeller er det også stor bakerovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har en rett, malt tretrapp til 2. etasje. Det bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverket. Rekkverket er kun 80 cm høyt på trapp og i trapperom 2. etasje. Det er en 90 graders malt tretrapp til kjeller. Store åpninger i rekkverk og manglende håndrekke på vegg.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet rom med sluk/dusjrom i kjeller.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom bygget i 2008 ved renovering av boligen.

Veggene har fliser. Himlingen har malt murpuss.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 17mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Dusjgarnityr på vegg.

Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Manglende tilluftsløsning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger til dusjrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap.

Nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller:

Malt betonggulv, malte murvegger og himlingsplater i tak.

Servantskap med slette fronter og hel stein-plate. Toppmontert servant.

Det er kun naturlig lufting i rommet og det er ikke styrt tilluft.

Rom pusset opp i 2008

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringskap i trapperom 2.etg.

Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering fra ca. 2000 iht. eier. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Bemerk manglende topplatt på grunnmurplast på 3 vegger rundt boligen.

Gulv på grunn antatt ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt ut fra 3 vegger rundt boligen. Svakt terrengfall mot grunnmur på østvegg.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft/sandfilter.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er vann fra privat grunnboret brønn fra 2018.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Kårbolig/forpakterbolig.

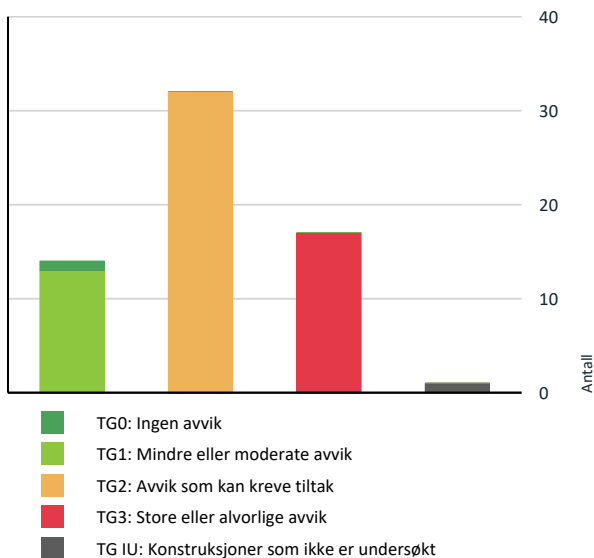
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

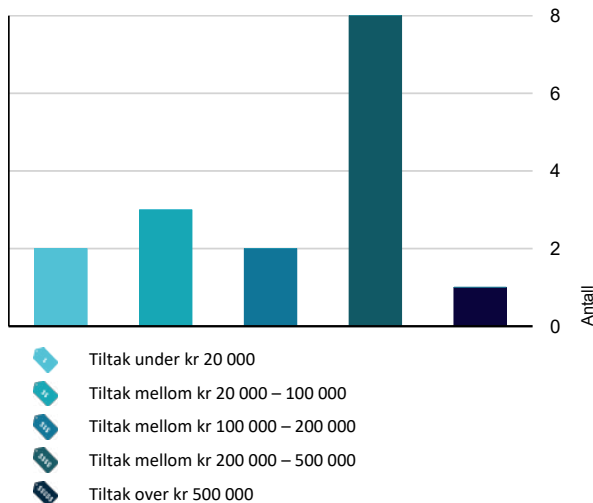
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kårbolig/forpakterbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår 1843	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
Anvendelse bolig	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2010. Normal værslitasje på takteking.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak fra 2023. Fotbeslag på piper.
Det bemerkes manglende snøfangere på taket.
Beslag og takrenner nedløp fra 2010 ved omlegging av tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann går ut på grunn ved grunnmur. Det er ikke etablert bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

Manglende bortledning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon. Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverk-konstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var vanlig byggemetode ved oppføring av bygning.

Kledning med en god del råteskader og stor værslitasje. Mye malingsflass på vestvegg.

Vannbrett i bunn av kledning med stedvis råteskader. Deler av vannbrett råtnet helt bort ved vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre oppfuktning og videre råteskader.

Det bør vurderes/ etableres lufting i nedre kant av kledning ved eventuell omledning av vegg/vegger.

Råteskadet og værslitt kledning må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen og redusert levetid på veggene.

Manglende lufting og råteskader medfører økt risiko for fuktskader og sopp i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Råte i vannbrett nederst

Tilstandsrapport



Råte i kledning

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.
Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon.
Kaltloft over rom i 2.etg.
Undertak med over- og underligger panelbord.
Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter i konstruksjon i eldste del. Med hensyn til alder på boligen vil det være naturlig med noe skjevheter i konstruksjoner.
Kaltloft i vestre del over 2.etg. inspisert fra lukeområde. Resterende kaltloft på hovedhus ikke inspisert av takstmann.
Kaltloft over vestre del fremstod som tørt ved befaring. Ventil i gavl mot vest for lufting av kaltloft.
Kaltloft på tilbygget del inspisert fra lukeområde.
Det er begrenset/manglende lufting ved takfot på tilbygget del. Det er ikke kjent hvordan, og om det luftespalter i skrå himlinger på hovedbolig.

Det er synlige fuktmerker i undertak rundt pipe i tilbygg fra 1955. Iht. eier er dette fra tidligere lekkasje som ble tettet ved omlegging av tak i 2010.

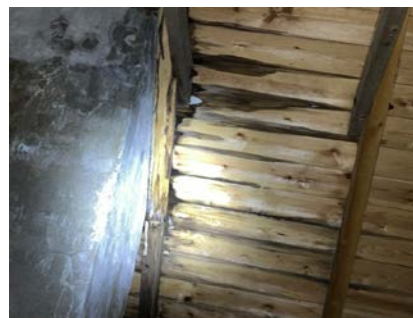
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ved takfot på tilbygget del, for å redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse.

Fuktmerker rundt pipe bør følges opp med videre undersøkelser for å sikre at tidligere lekkasje er tilstrekkelig utbedret, og for å unngå fremtidige vannskader i konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør overvåkes, da ytterligere bevegelser kan medføre svekkelse av bæreevne og økt risiko for skader på takkonstruksjonen.



Kaldtloft tilbygg



Kaldtloft hovedbygning

TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.
2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke benyttet beslag rundt vinduer på hovedbygning. Dette var vanlig ved oppføring av boligen.

Det er stedvis noen sprukne glass i vinduer. Flere vinduer går ikke lukke/åpne.

Flere vinduer med til del store råteskader i karm/ramme.
Avvik kommer hovedsakelig av værslitasje og begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og varmetap.

Sprukne eller punkterte glass må byttes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Manglende beslag rundt vinduer øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales å montere beslag for å beskytte mot vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader



Værslitt, vindu går ikke å lukke.

! TG 2 Vinduer tilbygg

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue.

Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu med koblet glass på østvegg, i bod, er malt tett og lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet med koblet glass på østvegg i bod bør utbedres slik at det kan åpnes og lukkes som tiltenkt.

Dette har i hovedsak ingen konsekvens da vindu er plassert i bod.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass.

Fra ca. 1955.

2 fløyet dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder.

3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør i stor stue i 1. etasje har sprukket glass.

Entredør i tilbygg fra 1955 tar noe i terskelen.

Dør i hovedinngang har bruksslitasje.

Alle dører med manglende pakning, tetting mellom dørblad og karm.

Dette var vanlig ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdørens sprukne glass bør skiftes for å unngå fare for personskaade og redusert isolasjonsevne.

Entredøren i tilbygget bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dør i hovedinngang med bruksslitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da økt slitasje kan føre til redusert sikkerhet og funksjon.

Manglende pakning og tetting mellom dørblad og karm bør utbedres for å redusere varmetap og trekk

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong.

Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv.

Det er til del stor værslitasje på overflater utvendig og innvendig på balkong 1. og 2.etg. Det er skiftet ut noe treverk, bærende stolper, som var råtnet.

Årstill: 1905 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og svekket bæreevne.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn.

Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Værslitt trapp fra balkong.

Bemerkes manglende rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Værslitt trapp bør vurderes utbedret eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere forringelse og sikre trygg bruk.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, furugulv, parkett og malt betong i kjeller.

Vegger: Malt/umalt trepanel og tapet.

Himlinger: Slette malte plater, malt/umalt trepanel, beiset trepanel og betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renoveret med nye gulv og overflater etter år 2000.

Spisestue pusset opp i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alle gulv med brukslitasje. gulvbelegg har oppnådd forventet levealder.

Det bemerkes at boligen er bevart tilnærmet original fra byggeår.

Slitasje fremstår derfor som naturlig. Dog bør det påregnes

utskifting/rehabilitering av flere

gulv.

Det bemerkes at overflater på vegger i deler av boligen er vedlikeholdt

og bevart med opprinnelige overflater

på vegger. Normalt godt vedlikeholdt på disse overflater.

Det bemerkes at flere himlinger i boligen er bevart i original stand fra oppføring.

Normal brukslitasje sett ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller rehabilitering av gulv med betydelig brukslitasje, da gulvbelegg har oppnådd forventet levealder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon og estetisk forringelse.

Overflatebehandling av vegger og himlinger kan også være aktuelt for å opprettholde et tilfredsstillende vedlikeholdsnivå.

Vedlikehold/renovering av overflater vil avhenge av krav til standard. Kjøkken, spisestue, hall m/trapp og liten stue 1.etg. er renoveret med nye gulv etter år 2000. info iht. eier.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eldste del med trebjelkelag over krypkjeller i store stuer og hall m/trapp.

Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlige/merkbare skjevheter i gulv i storstue 1.etg. og i trapperom og store soverom i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Skjevhetene har normalt ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsnivå er usikkert. Dette med bakgrunn i at kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard og hvilke tiltak som gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 3 stk mursteinspiper ,Vedkomfyr på kjøkken, vedovn i spisestue, stuer, hall m/trapp samt åpen peis i stor stue 1.etg. Åpen åpen peis i peisstue i tilbygg fra 1955. Vedovner i alle fire store soverom i 2.etg.

4 stk. vedovner renoveret i 2012. 2 stk. i 2.etg. og 2 stk. i 1.etg. Flere vedovner i boligen med sprekker, åpninger etter elde.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Alle ildsteder med plate/flis på gulv. Flere ovner med for liten plate på gulv.

Tilstand på piper ikke kjent. For nærmere inspeksjon av pipe/ildsteder anbefales det og kontakte

feier da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Pipevange på pipe i peisstue i tilbygg med en side tildekket mot yttervegg.

Vedovn i minste soverom i 2.etg. har for kort avstand til brennbar materiale ved røykrør mot tak.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbar materiale må lages.

Tilstandsrapport

Avstand til brennbar materiale må økes, og det bør monteres tilstrekkelig store plater foran alle ildsteder for å sikre forskriftsmessig beskyttelse.

Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon. Det anbefales å kontakte feier for nærmere vurdering av pipenes tilstand, da utilstrekkelig avstand og skjulte pipevanger øker risikoen for brann og skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe tildekket en side

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøk i gang i kjeller på tilbygget del fra 1955. Gulvet er av betong og furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur. Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur.

Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre de påviste råteskadene i panel og tregulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av råte og mugg, noe som kan føre til dårligere inneklima og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig råte i kjeller



Høy fuktighet, vått i treverk

TO 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilgang til krypkjelleren, og det er begrensede eller manglende inspeksjonsmuligheter via lufteluker i grunnmuren. Inspeksjon av krypkjelleren har derfor ikke vært mulig, da det ikke finnes tilgjengelig adgang.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre adgang til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Begrenset tilgang medfører økt risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tett trapp til kjeller i tilbygg fra 1985. Trapp i lakkert tre. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverk.

Tilstandsrapport

Årstall: 1955 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige trapp hovedbygning

Beskrivelse

Trapp til 2.etg. i heltre tett utførelse. Malte vanger, trinn og rekkverk. Trapp antatt fra byggeår.
Trapp fra byggeår. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Det bemerkes lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre malte dører. Dører fra byggeår og ca. 1941.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører med treg funksjonalitet. Dører tar i karm/terskel og har noe tregheter i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører med treg funksjonalitet bør justeres eller utbedres for å sikre god bruk og forhindre ytterligere slitasje på dørblad, karm og låskasser. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er fra ca. 1955.
Fliser på vegger og gulv. Slett malt tak. Støpejernsluk fra byggeår. Ikke membran iht. dagen krav.
Godt fungerende fall på gulv.
Vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er vindu i våtzone.
Fliser på yttervegg ved vindu er løse. Det er ikke montert flis på vegg bak badekar.

Årstall: 1955 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran og utbedring av løse fliser og manglende flislegging bak badekar.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen membran i sluk



Bad fra 1955

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det kan ikke konstateres membran på vegger eller i sluk. Det er løse fliser på vegg under vindu og flere steder på yttervegg, som er i våtsonen ved badekar.

Årstall: 1955 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må renoveres for å tåle dagens fuktbelastning.

Konsekvensen av manglende membran og løse fliser i våtsonen er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Løse fliser på vegg i våtzone

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom/dusjrom i kjeller. Malt betong på gulv, og panel på vegger i vaskerom.

Dusjrom med flis på gulv og malte murvegger. Dusjrom etablert i 1985. Fungerende fall på gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er ikke benyttet membran på gulv eller vegger.

Det er trepanel på vegger i vaskeromsdel.

Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran på gulv og vegger, samt oppgradering av ventilasjon og overflater for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom m/dusj

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke benyttet membran i gulv eller vegger. Vaskerommet er plassert i kjeller, og det er synlig fuktinntrengning gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres membran på gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende membran og synlig fuktinntrengning gjennom grunnmuren medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skade på bygningskonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fuktproblematikken og redusere risikoen for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende membran på gulv/vegger



Manglene membran på gulv/vegger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt to delt kjøleskap. Malt panel mellom benk- og overskap.

Kjøkken skiftet ut/renovert på slutten av 1990 tallet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppussing eller utskifting av overflater for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Samlestokker for vannrør og stoppekran plassert i liten bod i kjeller ved vaskerom.

Også stoppekran i kjellerrom under kjøkken.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Ved renovering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av røranlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørruidd.

Det vil være naturlig med utskifting av vannrør ved renovering av våtrom.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 190 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller på tilbygg.

Bereider produsert i 2025. Montert i boligen vinter 2026

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. Ett skap i kott-rom i 2.etg. med automatsikringer. Og ett sikringsskap i kjellerbod i tilbygg med porselen sikringer

Opplyst om en kontakt som ikke virker i spisestue.

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.
1995 Sikringsskap og deler av el-anlegg oppgradert på 2000 tallet. Mye av el-anlegg med ukjent alder.

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

Sjekke boligmappa.no

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Med hensyn til alder på el-anlegg og begrenset med kurser vil det være påregnelig med oppgradering av el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra ca. 1955 ved oppøring av tilbygg. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur, og det er synlig tegn på svekket/defekt drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktgjennomtrengning i kjellermuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktisikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjellermuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fukt inn i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på murt gråstein/granitt-mur i eldste del. Plass-støpte vegger i del med kjeller. Utvendig forblendet med stein. Fundamentering er utført etter gjeldende byggeskikk fra denne periode. Fundamenter fra respektive byggeår.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen beliggende på en liten topp i terrenget. Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Det vil være naturlig og foreta terrengjustering i forbindelse med redrening av boligen/tilbygg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng faller mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn, fra 2018.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1979. Årstall iht. eier.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensianlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres nytt avløpsrensianlegg eller prosjekteres/renoveres eksisterende sandfilteranlegg i henhold til pålegg fra myndighetene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Trapp innvendig i hovedbygning er fra 1840/50 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helsefare for brukere av bygget.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

KÅRBOLIG/FORPAKTERBOLIG.



Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Etterisolert utvendig, ny kledning, vinduer, dører og lagt om tak. Bygget balkong og terrasse.
2008	Modernisering	Pusset opp innvendig med nye gulv i flere rom, malt alle overflater.
2008	Modernisering	Satt inn nytt kjøkken.
2008	Modernisering	Etablert dusjrom og toalettrom i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak lagt om i 2008.

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Hvit stål takrenner og nedløp.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, fra 2008.

Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindsperre og kledning i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Begrenset/manglende luftespalte i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende lufting kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader. Det er spesielt viktig med god lufting av utvendig kledning ved økt isolasjonstykkelse i vegger og ved bruk av plastfolie på innvendig vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår. Undertak av rupanel med pappteking under takstein. Pappteking på undertak fra 2008.

Kaltloft inspisert fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke etablert lufting ved takfot/skrå himlinger i 2.etasje. Det er ukjent om skrå himlinger er isolerte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i de skrå, isolerte himlingene i 2. etasje for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på takkonstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert funksjon på konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tiltak ved dette.



Ukjent luftespalte i skrå isolert tak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke benyttet beslag på vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett over vinduene for å hindre inntrengning av vann. Manglende beslag kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på vinduer og omramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass.

Det bemerkes at det i terrassedør i kjøkken er montert katteluke.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren på kjøkkenet henger noe og tar i terskelen. Utvendige overflater på terrassedørene i 1. etasje er værslitte. Utgangsdøren tar noe i terskelen og går noe tregt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Terrassedøren på kjøkkenet og utgangsdøren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.

Værslitte utvendige overflater på terrassedørene i 1. etasje bør overflatebehandles for å hindre fuktopptak og forringelse av treverket, noe som kan føre til råte og redusert levetid.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamenter i grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Det bemerkes at rekkverk er noe for lavt iht. dagens krav. ca. 93cm høyt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlig skjevhet i balkongen. Gulvet er slitt, og maling flasser av. Det er råteskader i rekkverk på terrasse 1.etg.

Konsekvens/tiltak

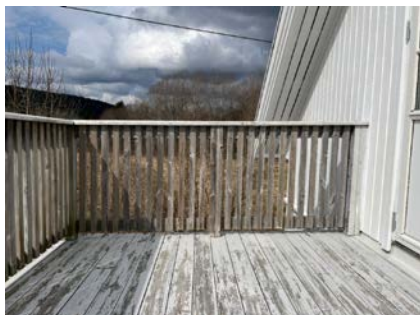
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og utskifting av råteskadet treverk i både balkong og terrasse for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet.

Overflatebehandling som maling bør fornyes for å beskytte treverket mot ytterligere fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og fare for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt gulv, synlig skjevhet i balkong



Råteskade i rekkverk 1.etg.

! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregnert treverk.
Bemerkes råteskader i trinn rundt stolper til rekkverk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

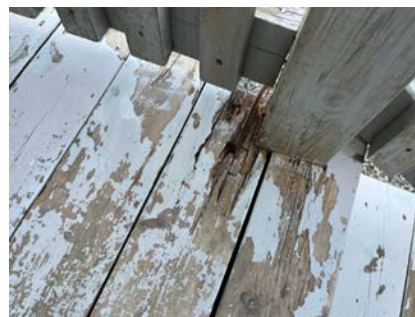
Det er påvist råteskader i gulvbordene på trappen ved entréen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede gulvbord på trappen ved entréen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i gulv på trapp

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Malte tregulv, beiset furugulv, slett malte plater, og malt/umalt betong.

Vegger: Malt trepanel, malte plater og malt/umalt mur.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, malt murpuss og malt/umalt bjelkelag.

I alle rom er vegger og tak malt opp vinter/vår 2026.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk uttrykk og eventuelt økt behov for vedlikehold over tid.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et planavvik på ca. 17mm over en avstand på 2 meter i kjøkkenet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre planavviket bør gulvet rettes opp dersom det er ønskelig å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at det kan oppstå utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for videre skjevheter eller følgeskader på gulvkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat ikke satt da oppretting av gulv vil være avhengig av hvor til standard.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller. I kjeller er det også stor bakerovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det har vært vegg med panel på én side av pipen siden byggeåret. Dette bør undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere eventuell risiko for brannfare.

Platene under vedovnene i kontor og stue er noe for små, og det er kort avstand til gulvet. Dette kan medføre økt risiko for varmpåvirkning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

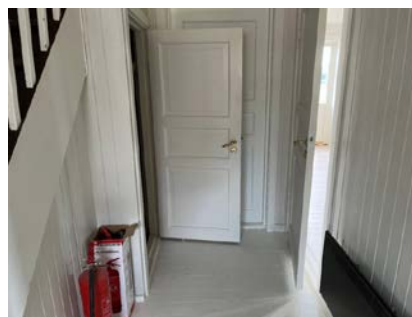
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Platene under vedovnene i kontor og stue bør byttes ut med større ildfaste plater, slik at de dekker tilstrekkelig areal og beskytter gulvet mot varmpåvirkning.

Det bør gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom ildsted og brennbart materiale, samt gjøre pipevanger synlige, for å redusere risikoen for brann.

Videre anbefales det at en fagperson vurderer panelveggen ved pipen for å avklare eventuell brannfare. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



En side av piper tildekket med vegg/panel.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel bedre ventilasjon og oppvarming, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Saltutslag og fukt i gulv og vegger kan føre til skader på materialer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kjellere fra denne byggetiden bør overvåkes jevnlig, da de utgjør en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en rett, malt tretrapp til 2. etasje. Det bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverket. Rekkverket er kun 80 cm høyt på trapp og i trapperom 2. etasje.

Det er en 90 graders malt tretrapp til kjeller. Store åpninger i rekkverk og manglende håndrekke på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av de innvendige dørene tar i karmen og går tregt. Det anbefales tiltak for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørbblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dusrrom bygget i 2008 ved renovering av boligen.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen har malt murpuss.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svortesopp er registrert

Det er registrert mye bom i veggflisene. Misfargede fuger og svortesopp er observert i silikofuger og i taket.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Overflater må rengjøres.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Overflater må rengjøres.

Vegger og himling bør rengjøres grundig for å fjerne svertesopp og misfarging.

Bom i veggfliser og avvik i fuger bør utbedres for å forhindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere oppvekst og skade på underliggende konstruksjon.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 17mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Kalkutslag er observert i fugene ved sluket.

Det laveste punktet i gulvet er ved siden av sluket.

Synlig mansjett i sluk, men denne er ikke ført ut under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør utbedres fallforhold og fuger, samt sikre korrekt montering av mansjett i sluk for å hindre vannlekkasjer og fuktskader.

Kalkutslag i fugene kan tyde på fuktvandring, og feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Mangelfull mansjettmontering øker risikoen for lekkasje ut i betonggulv.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er ikke ført under klemringen, men kun lagt ned bak kanten på klemringen. Dette anses ikke som fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Membranen bør utbedres slik at den føres korrekt under klemringen for å sikre tett tilslutning mot sluket.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader ut i betonggulv, noe som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.



Sluk

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjgarnityr på vegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Manglende tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte i rommet for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende/dårlig avtrekk kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger til dusjrom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten har hakk, riper og slitasje. Sokkelen på kjøkkenet er løs flere steder.

Takforingen over overskap ved oppvasken er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplaten bør vurderes skiftet eller utbedret for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak. Løs sokkel og takforing bør festes for å sikre funksjon og unngå skade på innredningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på kjøkkeninnredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knapp for å skru viften av/på er løsnet og mangler fra styringspanelet. Det samme gjelder knappen for lys. En spot i belysningen mangler også.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knappene for av/på og lys bør repareres eller erstattes, og manglende spot i belysningen bør monteres.

Dersom dette ikke utbedres, vil funksjonaliteten til ventilatoren og belysningen være redusert, noe som kan medføre dårligere luftkvalitet og utilstrekkelig belysning på kjøkkenet.

Utskifting av ventilator kan være nødvendig dersom reparasjon ikke er mulig.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom i kjeller:

Malt betonggulv, malte murvegger og himlingsplater i tak.
Servantskap med slette fronter og hel stein-plate. Toppmontert servant.
Det er kun naturlig lufting i rommet og det er ikke styrt tilluft.
Rom pusset opp i 2008

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en ventil eller luftespalte ved døren.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann ved bruk av stikkontakt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringskap i trapperom 2.etg. Automatsikringer.

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.
2008 Ved renovering av boligen.
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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra ca. 2000 iht. eier, som er noe usikker på årstall. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Bemerk manglende topplister på grunnmurplast på 3 vegger rundt boligen.

Gulv på grunn ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt ut fra 3 vegger rundt boligen. Svakt terrengfall mot grunnmur på østvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningskroppen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og kan føre til redusert levetid på bygningsdeler.



Terrengfall mot grunnmur østvegg

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er vann fra privat grunnboret brønn.

1 TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Tank fra ca. 1979. iht. eier/kommune.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensianlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det bør etableres nytt avløpsrensianlegg eller prosjekteres/renoveres eksisterende sandfilteranlegg i henhold til pålegg fra myndighetene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. For gammelt brannslukningsapparat, fra 2012.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helseisiko for brukere.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres og gammelt brannslukningsapparat bør byttes ut, for å sikre at brannvernuttstyret fungerer ved behov og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og bedre sikkerheten.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk i innvendige trapper bør reduseres til å tilfredsstille dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

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

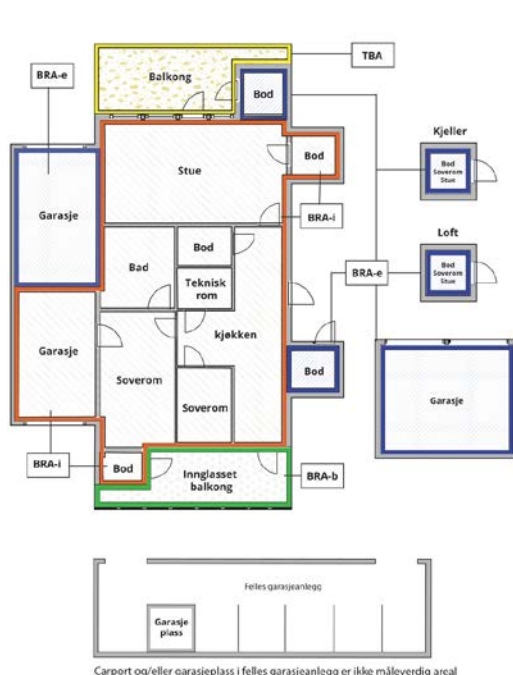
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	221			221	12		221
2.Etasje	145		12	157		8	165
Kjeller	38			38			38
Kjeller u kjøkken	20			20			20
SUM	424		12		12	8	444
SUM BRA	436						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bad, peisstue, bod, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, vindfang 2, stue, stue 2		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, alkove, alkove 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod 2, bod 3, bod 4, gang, annet		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod		
Kjeller u kjøkken	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kårbolig/forpakterbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	84			84	9
2.Etasje	55			55	8
Kjeller	68			68	
SUM	207				17
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, trapperom, kontor, stue, stue 2, kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2, kott 3, kott 4, kott 5, kott 6		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, gang, toalettrom, annet rom med sluk, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Ulla Stang Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	48	1		0	465561.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hølandsveien 1181 og 1179

Hjemmelshaver

Dahl Ulla Stang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende ca. 8 km nord for Løken, på Moe i Aurskog Høland kommune. Nærområde består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk. På eiendommen er det to stk. boliger. Våningshus fra 1943 og kårbolig/forpakterbolig fra 1952.

På Moe er det kafe og bilverksted. Det er også barnehage på Moe. Det er ca. 8 km til Løken sentrum har et større utvalg av butikker og servicetilbud. På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager. På Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 19 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med fint turterreng. Lysløype og skiterreng i Løken og omegn. Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen. Det er Ca. 26 km til Lillestrøm Ca. 46 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, med nedsenket pumpe. Trykktank og styring av pumpe, samt filter plassert i kjeller i kårbolig/enebolig. Dvs. det er felles vannforsyning til begge boligene på eiendommen. Brønn boret i 2018.

Tilknytning avløp

Eiendommen/boligene har avløp via septiktank, med overløp til sandfilter. Septiktank/avløpsanlegg fra 1979. Det er pålegg fra kommune om etablering av nytt avløpsanlegg/prosjektering av nytt sandfilteranlegg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 465 561m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning rundt boliger og tun. Gruset/singlet gårdplass. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Øvrig beskrivelse av eiendommen, jord/skog fremkommer i landbruks-takst.

Tinglyste/andre forhold

Bygninger, tunet og kulturmiljøet/landskapet rundt boligene er oppført i kommunedelplan for kulturmiljøer periode 2021- 2031. Dette er kommunalt verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer som er på en politisk vedtatt liste over verneverdige kulturminner. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.

Disse verneverdige objektene er an en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulig økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting. Sitat hentet fra Aurskog-Høland kommune hjemmeside.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026	Med hensyn til alder på boligene finnes det ikke tegninger i kommunale arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tidligere boligsalg rapport	14.04.2026	Datert 16.04.2020	Gjennomgått	13	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	15.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Hølandsveien 1181, 1960 LØKEN

🏠 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr/bnr 48/1

Markedsverdi

12 900 000



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20021-1444

Referansenummer: UJ8204

Autorisert foretak: Østfold Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Martin Hystad

Vår ref:



Gyldig rapport

07.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker. Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll. Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig



Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom. Det er behov for renovering av flere av bygningene. Våningshuset har tak fra 2010, ellers eldre standard.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	211,0	9 347	1 972 250
Skog	210,0	3 000	630 000
Driftsbygninger			1 170 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			3 150 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi			12 922 250

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). 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 rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Eier av landbrukseiendommen har engasjert Østfold Takst AS, ved Svein Martin Hystad til å utføre en landbruktakst i forbindelse med salg av eiendommen på det åpne markedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
15.4.2026			Svein Martin Hystad Takstingeniør

Ulla Stang Dahl

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	48	1	0	465561,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

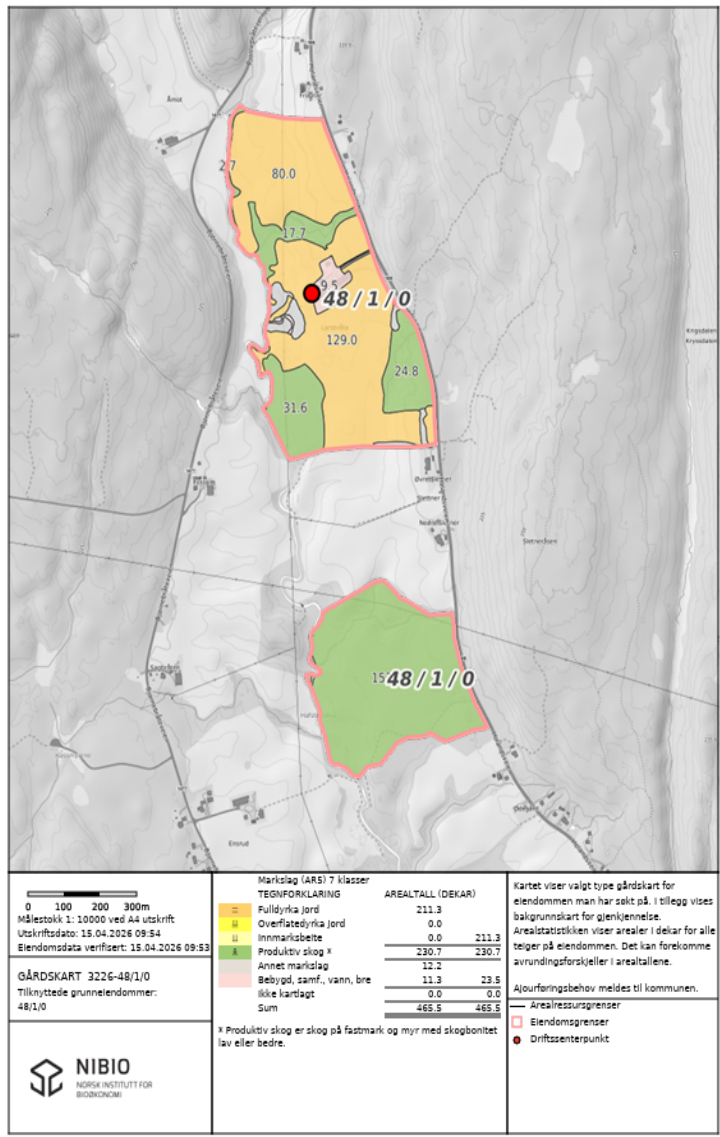
Adresse

Hølandsveien 1181

Hjemmelshaver

Dahl Ulla Stang

Arealgrunnlag



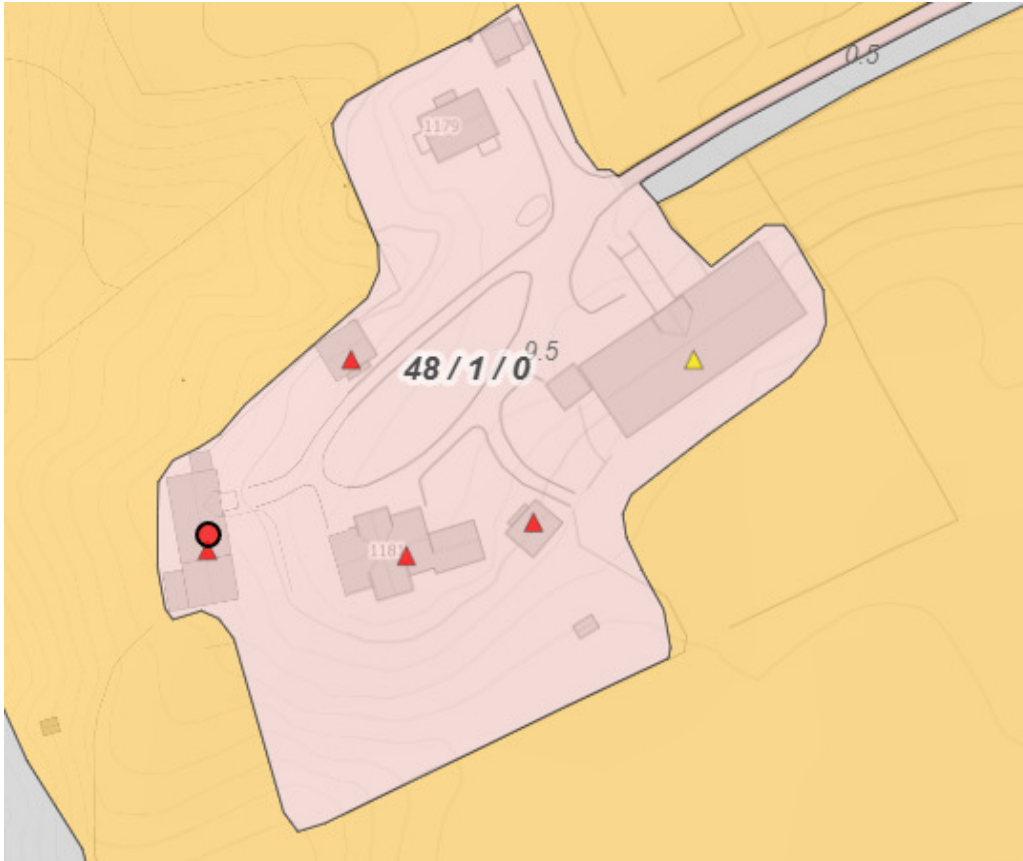
Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til kommunen - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv. Våningshus, stabbur, veslestue og vognskjul er merket med rød trekant i sefrakregisteret, mens låve er merket med gulv trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Rød trekant: Meldepliktig bygning eldre enn 1850. Vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent (kml § 25).



Odelensloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfylder eiendommen dagens arealkrav i Odelenslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa– se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Øvrige

Det er idag septiktank på eiendommen. Man må regne med å måtte legge ned minirensanlegg med tiden.
Det er privat borevann på eiendommen.

Generelt om eiendommen

Andre forhold

Ja Nei

Det er en nedgravd dieseltank ved låvebru. Det er usikkert om denne er tom.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger ca 8,5 km nord vest for Løken sentrum.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	211,3 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		211,3 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		
Uproduktiv skog		
Myr		
Åpen jorddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		
Bebyggd, vann, bre		
Ikke klassifisert		
Sum		211,3 daa

Opplysningskilder, beskrivelse

Arealer er hentet fra gårdskart/nibio. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering. Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	182,0	Nei		400	72 800
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	29,0	Nei		210	6 090
Sum jordbruksareal	211,0				78 890
				Verdi	1 972 250

Opplysningskilder, beskrivelse

Den dyrke marken er leid ut på en muntlig løpende avtale.

Det dyrkes hovedsakelig korn på eiendommen.

Deler av den dyrkede marken egner seg best til beite og dette arealet er også gjerdet inn. Det er i underkant av ca 30 daa som er mest egnet som beite. Dette arealet er verdsatt som beite i taksten. På bildet under er det tegnet inn arealet det gjelder.

Det er hovedsakelig siltig lettleire, siltig mellomleire, og noe grusholdig siltig sand.

Det er 123,5 daa med liten eresjonsrisiko, 109 daa med middels eresjonsrisiko, og 0,5 daa med stor eresjonsrisiko.

Arealet er ikke systematisk drenert, men det er drenert deler av området. Det er da drenert med tegl og plast. Det er ett dreneringsbehov på den dyrkede marken.



Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0		Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0														
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum														
	0,0 daa	91,9 daa	43,9 daa	58,2 daa	16,0 daa	210,0 daa														
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 120		Total skogsverdi			Kr. 630 000														
	Total verdi skog/utmark					Kr. 630 000														
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.	1 614,0		<table border="1"> <tr> <td>Furu m³ u.b.</td> <td colspan="2">0,0</td> </tr> <tr> <td>Lauv m³ u.b.</td> <td colspan="2">844,0</td> </tr> <tr> <td>Tilvekst m³ u.b.</td> <td>147,0</td> <td>Arstall for skogstaksten</td> <td>2021</td> </tr> <tr> <td>Prod, evne m³ u.b.</td> <td>20,0</td> <td>Innestående skogfondkonto, pr.</td> <td>Kr. 0</td> </tr> </table>			Furu m³ u.b.	0,0		Lauv m³ u.b.	844,0		Tilvekst m³ u.b.	147,0	Arstall for skogstaksten	2021	Prod, evne m³ u.b.	20,0	Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0
Furu m³ u.b.	0,0																			
Lauv m³ u.b.	844,0																			
Tilvekst m³ u.b.	147,0	Arstall for skogstaksten	2021																	
Prod, evne m³ u.b.	20,0	Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0																	
	Furu m³ u.b.	0,0																		
	Lauv m³ u.b.	844,0																		
	Tilvekst m³ u.b.	147,0	Arstall for skogstaksten	2021																
	Prod, evne m³ u.b.	20,0	Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0																

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen ligger i fire teiger, der tre av teigene ligger i tilknytning til dyrket mark på tunet, og en teig ligger noe sør for tunet. Skogen har kort utkjøringsvei. Det er i følge Glommen Mjøsen Skog ca 750 kbm som er anslått til å kunne sluttavvirkes.



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	91.9 dekar	44%	0%
3 Yngre produksjonsskog	43.9 dekar	21%	0%
4 Eldre produksjonsskog	58.2 dekar	28%	20%
5 Gammel skog	16.0 dekar	8%	0%

*Prosent areal med utifredstillende tetthet

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m ³	%
Gran	1 614			1 614	66%
Furu				0	0%
Lauv	844			844	34%
%	100%	0%	0%		
Sum m³	2 458	0	0	2 458	



TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	6.0 %
Total tilvekst	147 m ³

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar	0.96 m ³ /dekar
Produksjonsevne	201.8 m ³

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1843

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Våningshuset er opprinnelig fra 1843. Det

Den er bygget opp med laftet konstruksjon og bindingsverk. Det er utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein. Taksteinen er fra 2010. Kledning er av eldre dato. Det meste ble blåseisolert i 1987.

Det er eldre vinduer med koblet glass, det er 2 vinduer på kjøkkenet fra rundt 2000, samt 2012 på bad, og 2024 i peistestue.

Innvendig er det eldre overflater.

Badet er opprinnelig fra 1955, og har behov for en renovering. Det er fliser på gulv og vegger.

Vaskerommet i kjeller er fra 1985. Det er malt betong på vegger. Det er fliser på gulvet i dusjsonen.

Kjøkkenet har foliete skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjølfryseskap. Malt panel mellom benk- og overskap. Kjøkken skiftet ut/renovert i 2000.

Det elektriske anlegget har varierende alder, men er hovedsakelig fra 90 tallet og tidligere.

Se tilstandsrapport for mere informasjon om våningshuset.

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)

1 Etasje	221		221	12		221
2 Etasje	145	12	157		8	165
Kjeller	38		38			38
Kjeller under kjøkken	20		20			20
SUM	424	12		12	8	444
SUM BRA	436					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bad, peisstue, bod, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, vindfang 2, stue, stue 2		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, alkove, alkove 2, gang, annet, bod, bod 2, bod 3, bod 4		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod		
Kjeller under kjøkken	Bod		

Kommentar

Areal er hentet fra tilstandsrapporten.

Driftsbygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	84,0
Etasje	55,0
Kjeller	68,0
SUM BTA	207

Kommentar til areal

Areal er hentet fra tilstandsrapporten.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Kårbolig er bygget i 1945. Det er bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med betongtakstein. Det er isolerglassvinduer med trekarm.

Det ble etterisolert og byttet kledning, samt vinduer og tak i 2008. Det ble samtidig montert nytt kjøkken, og pusset opp andre rom. Det ble også laget ett dusjrom og toalettrom i kjeller.

Badet har fliser på gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Kårbolig verdsettes etter kapitaliseringsmetoden. Normal husleie settes skjønnsmessig til 15000kr. Utgifter settes skjønnsmessig til 30%.

Det er valgt å bruke en kapitaliseringsrente på 4%. Dette gir en kapitalisert verdi på 3150000kr

Se tilstandsrapport for mere informasjon om kårbolig

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

35

Kommentar til areal

Det er lav takhøyde innerst i garasjen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje som er bygget om til foringsrom. Garasjen er bygget opp i bindingsverk, utvendig kledd med aluminiumsplater. Det er pultak, tekket med aluminiumsplater. Garasje står rett på bakken, og det er gruset gulv. Bygget har behov for reovering.

Utegangstall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

37

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er opprinnelig en potetkjeller men brukes nå til utegangstall.
Det er bygget opp i stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein.
Det ble lagt nytt tak i 2008.
Det er støpt gulv.
Bygget har behov for renovering.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	515,0
Etasje1	0,0
SUM BTA	515

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre kjørebrulåve i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak, tekket med takstein. Det ble byttet takstein på fremsiden i 2008. Det er ukjent alder på taket i baksiden. Eier antar at det er 40-50 år gammelt.
Låve står på fundamenter av stablestein, samt noen støpte fundamenter.
Fjøsdelene er bygget opp i tegl.
Øverste del på låvebru er rått og må byttes.
Det er tregulv i låven og støpt gulv i fjøset og gamle stallen.
Deler av låven har blitt brukt til hest tidligere. Det var da 4 bokser.
Deler av det elektriske anlegget er fra 2008.
Det er noe møkk igjen i kjeller under fjøset, kjeller under stallen er tom.
Fjøset er ett tidligere båsfjøs som ble brukt til løsdrift en kort stund. Det var dyr her frem til 2012.
Det er fortsatt melkeanlegg i fjøset.
Det er en helly hansen kraftforsilo med røropplegg.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje i dårlig stand.
Den er bygget opp i bindingsverk i tre, utvendig kledd med plater.
Det er to løp.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Areal (BTA)

40

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabburet er bygget opp i laftet konstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.

Det er saltak, teknet med takstein, denne er fra 2008-2012.

Stabburet står på trepilarer.

Det er varme i gulvene i første etasje.

Stabburet har 1,5 etasjer.

Vesle huset



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Areal (BTA)

40

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Vesle huset er bygget opp i laftet konstruksjon.

Det er utvendig kledd med stående kledning. Kledning og vinduer er av eldre dato.

Det er saltak, teknet med takstein, taket er fra 2008-2012.

Det er panel på vegger og himling. Det er tregulv.

Det er vedovn i to rom i første etasje. Det har tidligere vært en enkel kjøkkeninnredning i det ene rommet, men den er nå fjernet.

Det er to soverom og tre kott i andre etasje.

Det er varmekabler i gulv etasje.

Det er sikringskap med automatsikringer.

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Areal (BTA)

184

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre vognskjul i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein. Taksteinen er fra 2008-2012. Låve står på fundamenter av gråstein.

Det er tregulv i bygget, noe av gulvet begynner å bli dårlig.

Bygget inneholder 2 utedoer.

Dt har tidligere vært en snekkerbod.

Bygget brukes idag til lager.

Bygget har behov for vedlikehold.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 300 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 1 800 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 5 200 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	135 000	3	3	10 000
Utegangstall	285 000	5	4	50 000
Låve	3 600 000	4	5	700 000
Garasje	145 000	3	3	10 000
Stabbur	750 000	4	5	150 000
Vesle huset	950 000	3	5	150 000
Vognskjul	1 050 000	3	3	100 000
<i>*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	1 170 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseieendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verddivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verddivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 12 900 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ulla Stang Dahl

Boligen

Hølandsveien 1179

1960 Løken

3226-48/1/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Bygget dusjrom Satt inn vask og toalett på WC Jeg husker ikke hvilken rørlegger jeg brukte

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

Firmanavn: Sæther elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt membram, satt opp fliser og satt inn dusj. Jeg vet ikke hvem som gjorde dette

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

♦ **Ja**

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

Membran ble fornyet. Takstmann opplyser at dette ikke er gjort på forskriftsmessig måte

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er satt inn katteluke i verandadør
Garasjen mangler en dør og deler av vegg bak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arne Skaarer

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak med plater og takstein, nye takrenner, stålhetter til pipene, ytterdører og vinduer ble skiftet, huset ble isolert og det ble lagt nytt panel på ytterveggene og bygget verandaer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Arne Skaarer

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny takstein på sørsiden av låven, det ble satt inn dører og vinduer i låven. utegangsstall (tidligere potetkjeller) ble rettet opp og fikk nytt tak Sæther elektriske AS har oppgradert el anlegg i låven, i tillegg er det blitt bygget duksilo med røropplegg for innblåsing av kraftfor

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det samler seg vann på tomten når det regner mye

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjelleren kan oppleves som fuktig

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Jeg antar at arbeidet med å drenere huset med pukk er utført av faglærte. Dette ble gjort før min eiertid.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Det er observert svertesopp og saltinnslag i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Norsk pumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble boret brønn og installert pumpe

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjøkkenviften mangler knapp for å skru på viften

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ute ved siden av låvebrua er det en oljetank

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Sæther elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet ble skiftet og det ble lagt nye ledninger og nye kontakter i første og andre etasje. Det ble også satt opp panelovner og lagt varmekabler i dusjrom.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er varsel fra kommunen om avløpsløsningen vil undersøkes

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

En garasjedør mangler og deler av vegg mangler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Ulla Stang Dahl
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Holandsveien 1181	Postnummer	1960	Sted	Løken
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	2008		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: USD

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er noen løse fliser på badet</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Nytt toalett og vask på bad i 2024 Bademiljø Aarstad & Sønner</p> <p>Hvis ja, spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det har vært vanninntrenging i trepperom i kjeller. Det har vært lekkasje i tak tilbygg. Lekkasjen er tettet.</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Lagt nytt yttertak i 2010 Arne Skaarer</p>

Selgers initialer:

USD

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p>Det er kondens særlig på vinduer i spisestue</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Takstmann opplyser at det er synlige tegn på svekket/defekt drenering rundt tilbygg.</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det har vært vanninntrengning i trapperom kjeller og er synlige skader etter dette.</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

USD

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er råteskade i trapperom kjeller</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Mus, maur</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Det er boret brønn i 2018 Brønnen deles med karbohyg/forpakterbolig Norsk pumpe-service AS</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpsvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Kjøkkenviften fungerer dårlig. Den mangler en bytte</p>

Selgers initialer: USD

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Fire piper er totalrestaurert i 2012. Jeg vet ikke hvem som har utført det.</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Fire piper er totalrestaurert i 2012. Jeg vet ikke hvem som har gjort det.</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Det er en nedgravd tank ved låvebrua (ute)</p> <p>Kommunen har ikke tatt kontakt angående denne.</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>En kontakt i spisestuen virker ikke</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Det er lagt inn ny kurs til ekstra komfyr i kjøkken.</p> <p>Jeg vet ikke hvem som har utført dette</p>

Selgers initialer: 

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Det kommer sannsynligvis et pålegg om å oppgradere septiktank</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Boligen har tilbygg fra 1905 og 1955</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

USD

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

LSA

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det er skader på konstruksjon og i vegger</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

USA

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

En spot i belysning over vinduet i kjøkkenet mangler
 En spot i belysning over spill på bad mangler.
 Veranda m. tilgang fra stor stue mangler dør ut i hage.
 Det er vanskelig å låse/lukke verandadør.
 Det er noen ganger vanskelig å lukke dør til gult soverom.
 Det er flere vinduer som ikke kan åpnes.
 Det er sprekker i redovn liten stue.

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklete vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling


Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

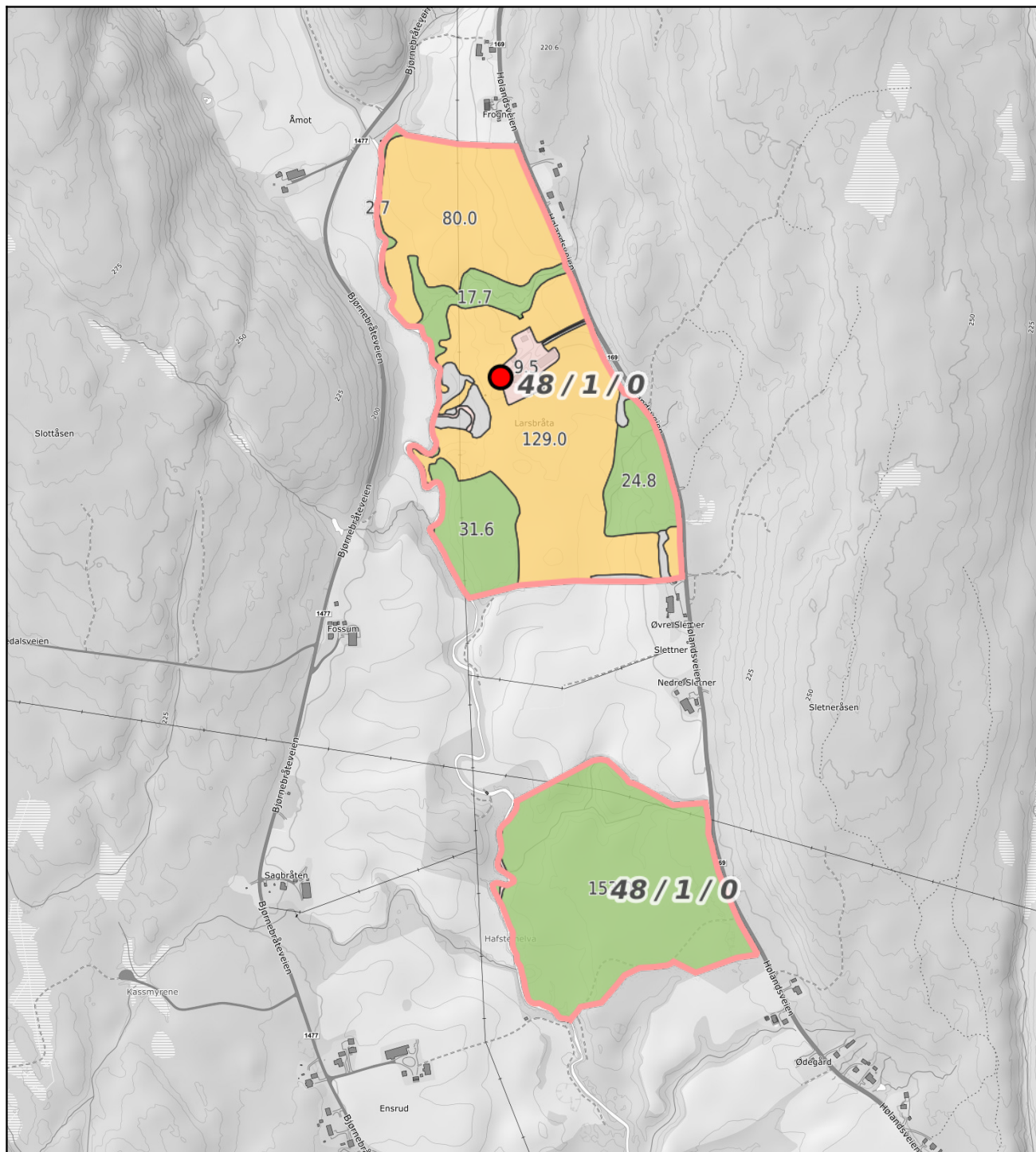
Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Løken	Selger 1: dato 30.04.26	Selger 1: underskrift 
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 26.03.2026 10:27

 Eiendomsdata verifisert: 26.03.2026 10:21

GÅRDSKART 3226-48/1/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 48/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
Fulldyrka jord	211.3	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	211.3
Produktiv skog *	230.7	230.7
Annet markslag	12.2	
Bebyggd, samf., vann, bre	11.3	23.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	465.5	465.5

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt





SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 48

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Hølandsveien 1179, 1960 LØKEN, med flere

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 27/3-2026 Sign:

Målestokk 1:800

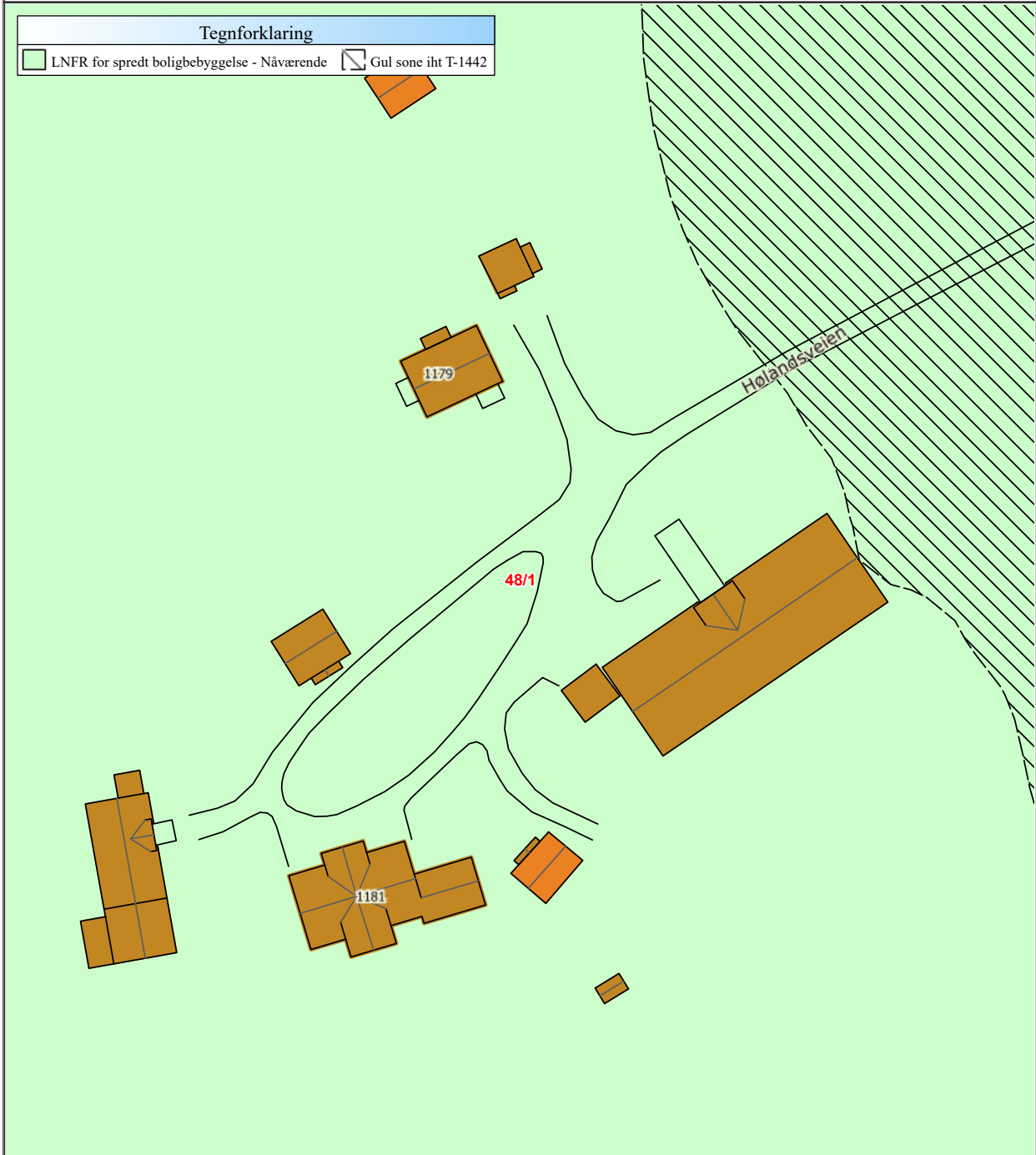
Tegnforklaring



LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende



Gul sone iht T-1442



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.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

3226 - AURSKOG-HØLAND

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.03.2026 kl. 09:06

Gårdsnummer:

48

Produsert av: Irene Sether - 0221 Aurskog-Høland

Bruksnummer:

1

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LARSBRÅTEN
Etableringsdato: 11,17
Skyld: Ja
Er tinglyst: Nei
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 48 / 1

Areal Kommentar
465 561,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			DAHL ULLA STANG	Hølandsveien 1179	1960 LØKEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			DAHL ULLA STANG	Hølandsveien 1179	1960 LØKEN	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6634670	632367	311 619,1 m2	Hjelpelinje vannkant	
2	Teig	Nei	6633692	632518	153 942,3 m2	Hjelpelinje vannkant	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

01.01.2024

Tinglyst
Omnummerert til:
Omnummerert fra:

01.01.2024
3226 - 48/1
3026 - 48/1
smatmynd 01.01.2024

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 48/1 0221 - 48/1		
Skylddeling Skylddeling	09.07.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1 0221 - 48/6	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	09.07.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1 0221 - 48/5	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	18.11.1957	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1 0221 - 48/4	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	05.12.1931	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1 0221 - 48/3	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	21.08.1918	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1 0221 - 48/2	Arealendring 0 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0221 - 48/1		Arealendring 0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	17.04.2024 24/01393	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3226 - 48/1 3226 - 48/2		heldewi 17.04.2024 Arealendring 0 0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	17.04.2024 24/01391	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3226 - 48/1 3226 - 48/2		heldewi 17.04.2024 Arealendring 0 0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.02.2024 24/01045	Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3226 - 48/1 3226 - 48/2 3226 - 48/6		0221il 29.02.2024 Arealendring 0 0 0

Adresser		Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Hølandsveien	6201	1179		
			EUREF89 UTM Sone 32 6634718	632366	
				Grunnkrets: 0408 Bjørnebråten Stemmekrets: 2 LØKEN Kirkesokn: 02030902 Løken Postnr.område: 1960 LØKEN Tettsted:	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Hølandsveien	6201	1181		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6634643	632356	
				Grunnkrets: 0408 Bjørnebråten Stemmekrets: 2 LØKEN Kirkesokn: 02030902 Løken Postnr.område: 1960 LØKEN Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	150 107 504	Bebygg areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6634644 Øst: 632320	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:	0	Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal annet:	0	Bruttoareal totalt:	0	Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0221-0408-050 DRIFTSBYGNING VEST, LARSBRÅTEN, LØKEN

Bygningsnr: 150 107 512
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6634678 Øst: 632408
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen landbruksbygning
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0221-0408-051 DRIFTSBYGNING ØST, LARSBRÅTEN, LØKEN

Bygningsnr: 150 107 520
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6634678 Øst: 632346
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen landbruksbygning
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0221-0408-052 VESLESTUE, LARSBRÅTEN, LØKEN

Bygningsnr: 150 107 539

Bebygd areal:

0 Ant. boliger: 1

Datoer

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Bruksareal bolig: 138

Ant. etasjer: 2

Rammestillatelse:

Nord: 6634718 Øst: 632366

Bruksareal annet: 0

Vannforsyning:

Bygningsendringskode:

Bruksareal totalt: 138

Avløp:

Tatt i bruk:

Bygningstype: Våningshus

Bruttoareal bolig: 0

Har heis: Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig

Bruttoareal annet: 0

Ferdiggattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H02 0 55 0 55 0 0 0

H01 1 83 0 83 0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

6201 Hølandsveien 1179 H0101 Bolig 138 0 0 0 0 0 48/1

Bygningsnr: 150 107 547

Bebygd areal:

0 Ant. boliger: 1

Datoer

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Bruksareal bolig: 270

Ant. etasjer: 2

Rammestillatelse:

Nord: 6634643 Øst: 632356

Bruksareal annet: 0

Vannforsyning:

Igangsettestillatelse:

Bygningsendringskode:

Bruksareal totalt: 270

Avløp:

Tatt i bruk:

Bygningstype: Våningshus

Bruttoareal bolig: 0

Har heis: Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig

Bruttoareal annet: 0

Ferdiggattest:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H02 0 80 0 80 0 0 0

H01 1 190 0 190 0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

6201 Hølandsveien 1181 H0101 Bolig 270 0 0 0 0 0 48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
0221-0408-049 BOLIGHUS, LARSBRÅTEN, LØKEN

Bygningsnr: 150 107 555

Bebygd areal:

Bruksareal bolig: 0 Ant. boliger: 0

Bruksareal annet: 0 Ant. etasjer: 0

Bruksareal totalt: 0 Vannforsyning:

Bruttoareal bolig: 0 Avløp: 0

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype
Unummerert bruksenhet 0

Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC

0 0 0 0 0 48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
0221-0408-053 STABBUR, LARSBRÅTEN, LØKEN

Bygningsnr: 150 107 563

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6634760 Øst: 632360

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bruksenheter

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	48/1

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 150 187 176

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6634397 Øst: 632645

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning revet/brent:

Bruksenheter

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	48/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0221-0408-054 RUIN FRA BOLIGHUS, LARSBRÅTEN, "TURIN", LØKEN

Byggningsnr: 150 188 288

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6635815 Øst: 632438

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Annen landbruksbygning

Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsstatus: Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 0

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 0

Vannforsyning:

Avløp: 0

Har heis: Nei

Datoer

Rammetilatelse:

Igangsettningstilatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstilatelse:

Ferdigattest:

Bygning revet/brent:

Bruksenheter

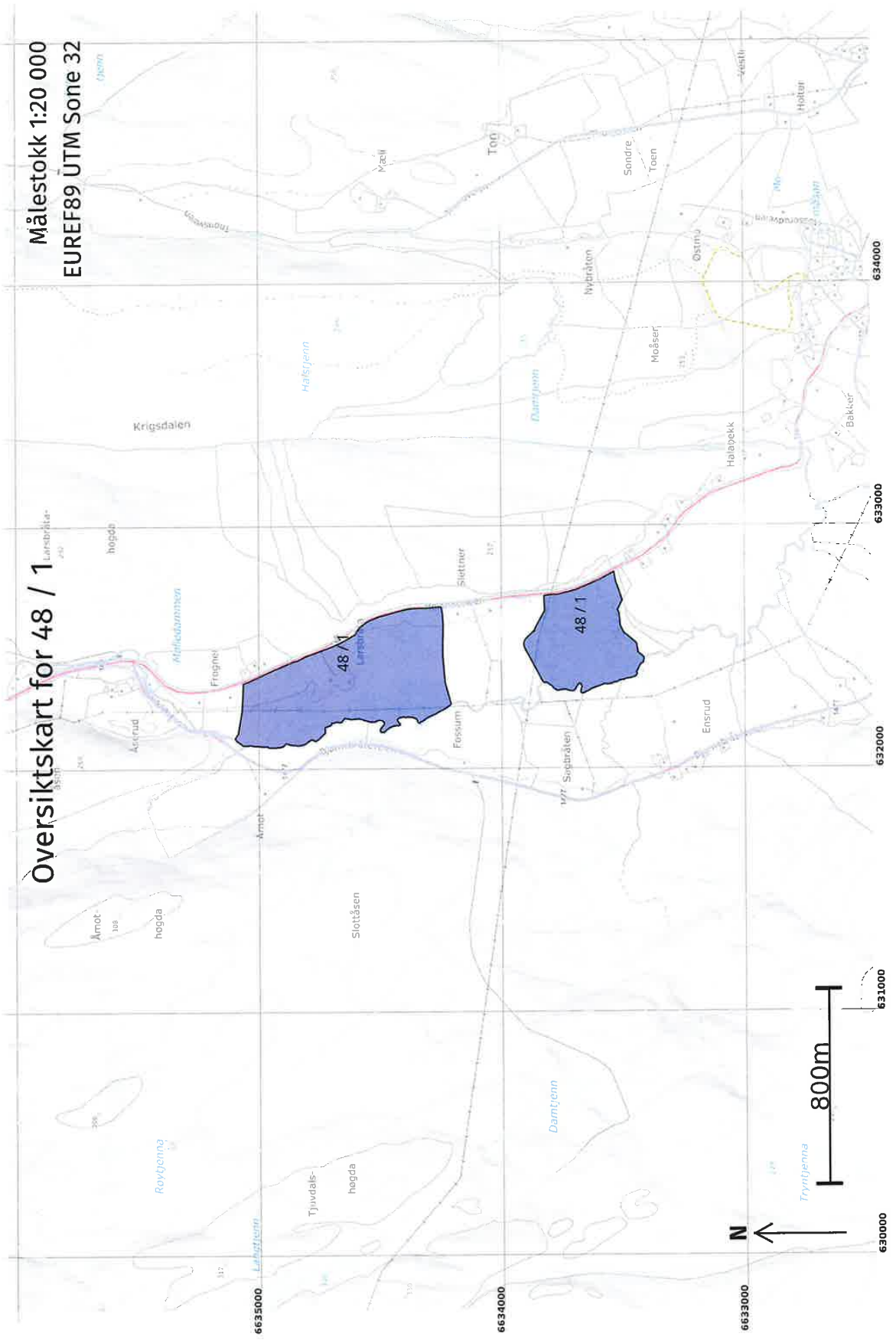
Adresse

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	48/1

SEFRAK-minne

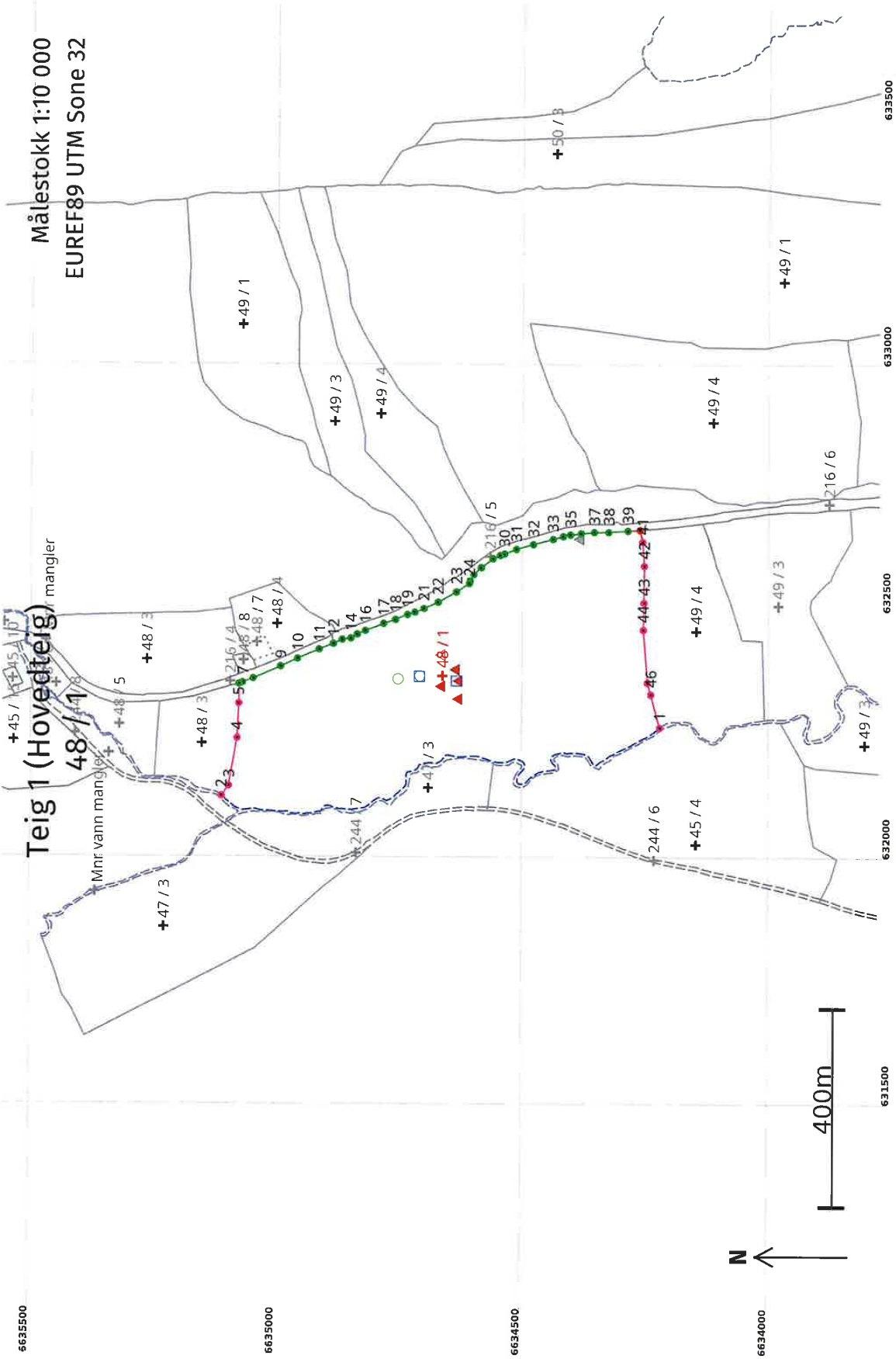
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
 0221-0408-021 RUIIN FRA SAG, LARSBRÅTEN, LØKEN



Oversiktskart for 48 / 1

Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 32



Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)

Areal og koordinater

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Areal: 311 619,1

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6634670

Øst: 632367

Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Grensepunkt		Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst						
1	6634228,42	632262,32			Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
2	6635119,18	632122,50	1111,04		Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
3	6635104,66	632142,83	24,98		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
4	6635087,77	632239,58	98,21		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
5	6635084,49	632309,68	70,18		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
6	6635083,84	632349,47	39,80		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
7	6635076,55	632352,25	7,80		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
8	6635055,11	632360,50	22,97		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
9	6634999,24	632385,01	61,01		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
10	6634964,97	632400,86	37,76		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
11	6634920,90	632419,79	47,96		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
12	6634892,09	632431,13	30,96		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
13	6634874,00	632439,63	19,99		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
			17,97		Ukjent	10 Terrengmålt	13	13

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6634856,22	632442,27	Ukjent 15,01	10 Terrengmålt	13	13
15	6634843,64	632450,45	Ukjent 17,91	10 Terrengmålt	13	13
16	6634827,25	632457,68	Ukjent 39,79	10 Terrengmålt	13	13
17	6634790,15	632472,06	Ukjent 25,39	10 Terrengmålt	13	13
18	6634766,14	632480,31	Ukjent 26,07	10 Terrengmålt	13	13
19	6634742,05	632490,28	Ukjent 15,55	10 Terrengmålt	13	13
20	6634727,27	632495,11	Ukjent 19,96	10 Terrengmålt	13	13
21	6634708,82	632502,73	Ukjent 31,66	10 Terrengmålt	13	13
22	6634679,94	632515,70	Ukjent 42,31	10 Terrengmålt	13	13
23	6634643,18	632536,64	Ukjent 31,59	10 Terrengmålt	13	13
24	6634616,72	632553,89	Ukjent 5,40	10 Terrengmålt	13	13
25	6634615,25	632559,09	Ukjent 14,62	10 Terrengmålt	13	13
26	6634607,82	632571,68	Ukjent 21,04	10 Terrengmålt	13	13
27	6634592,57	632586,17	Ukjent 30,00	10 Terrengmålt	13	13
28	6634568,71	632604,36	Ukjent 15,70	10 Terrengmålt	13	13
29	6634554,46	632610,96	Ukjent 9,52	10 Terrengmålt	13	13

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6634545,47	632614,08		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,93				
31	6634521,30	632623,48		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,95				
32	6634486,71	632633,28		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			41,46				
33	6634446,65	632643,95		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,43				
34	6634426,08	632649,95		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,07				
35	6634411,38	632653,28		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,98				
36	6634389,57	632656,01		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,93				
37	6634362,76	632658,59		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,39				
38	6634333,37	632658,70		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			39,43				
39	6634294,04	632661,54		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,56				
40	6634269,53	632663,09		Geometrisk hjelpепункт	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			24,71				
41	6634264,35	632638,93		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			48,64				
42	6634260,89	632590,41		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			74,72				
43	6634261,45	632515,69		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			54,94				
44	6634262,43	632460,76		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			107,75				
45	6634253,64	632353,37		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			25,00				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6634246,72	632329,35	69,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Areal og koordinater

Areal: 153 942,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6633692 Øst: 632518

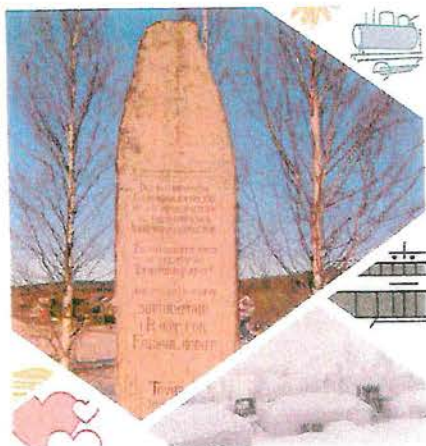
Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6633431,95	632451,65	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			545,49 Hjelpelinje vannkant	Papirkopi	200	
2	6633845,47	632350,01	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			141,58	Papirkopi	200	
3	6633911,85	632475,07	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			21,69	Papirkopi	200	
4	6633922,25	632494,10	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			14,86	Papirkopi	200	
5	6633924,83	632508,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			14,12	Papirkopi	200	
6	6633922,19	632522,60	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			64,12 Følger midten av elv eller bekk	Papirkopi	200	
7	6633880,00	632569,26	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			18,37	Papirkopi	200	
8	6633872,43	632586,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			68,66	Papirkopi	200	
9	6633838,17	632645,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			61,68	Papirkopi	200	
10	6633842,55	632707,02	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,59			
11	6633832,16	632709,05	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,60			
12	6633807,89	632713,07	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,07			
13	6633784,83	632712,34	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,33			

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6633760,49	632719,34		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
15	6633743,83	632723,09	17,08	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
16	6633712,23	632731,50	32,70	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
17	6633670,74	632747,85	44,60	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
18	6633640,08	632760,95	33,34	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
19	6633616,86	632771,09	25,34	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
20	6633571,23	632797,15	52,55	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
21	6633556,05	632805,92	17,53	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
22	6633549,88	632766,31	40,09	Jord Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6633521,66	632688,53	82,74	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6633542,58	632646,78	46,70	Jord Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6633538,54	632641,39	6,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6633535,45	632634,27	7,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
27	6633532,32	632609,94	24,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
28	6633530,71	632582,78	27,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
29	6633516,67	632554,04	31,99	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			20,65				

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6633500,53	632541,16	47,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
31	6633464,93	632510,48	Jord 39,94	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
32	6633457,58	632471,22	0,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
33	6633456,90	632470,89	2,44	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
34	6633454,87	632469,54	2,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
35	6633452,73	632468,00	4,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
36	6633448,96	632465,49	8,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
37	6633442,62	632460,16	7,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
38	6633437,09	632455,10	3,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
39	6633433,93	632452,98	2,39	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

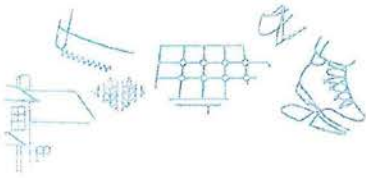
- F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
- H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
- 1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
- 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
- 3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
- 4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.

Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-ldrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf) (aurskog-holand.kommune.no)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-ldrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-ldrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>



Delområde 33, Tunnsjø Bruk, Åserud, Åmot, Larsbråten

Lokalisering

Området ligger langs riksvei 163 og fylkesvei 240 fra Tunnsjøen og sydover til Fossum.



Larsbråten mølle med korntørkebygget til venstre og damanlegget i forkant av bildet.

Kort historikk

Larsbråten er en vesentlig eiendom i dette området. I tillegg til den relativt store skogen til gården, har vassdraget Hafsteinselva gitt muligheter for næringsutvikling gjennom de siste århundrene. Rundt år 1900 ble det bygget en mølle og korntørke nord for Larsbråten der Bjørnebråtenveien og Hølandsveien skiller lag.



Åmot er et godt bevart gårdstun med bygninger fra mellom 1850 og 1950.



Registreringer

Fornminner:

Det er ikke registrert noen fornminner i området.

Nyere tids kulturminner:

Tunnsjø Bruk 45/13: Nedlagt sagbruk fra 1950-tallet

Rester etter oppgangssag ved Åserud

Mølle og tørke m/damanlegg

Åmot 47/3: Gårdsbebyggelse

Larsbråten 48/1: Gårdsanlegg med allé og kulturlandskap

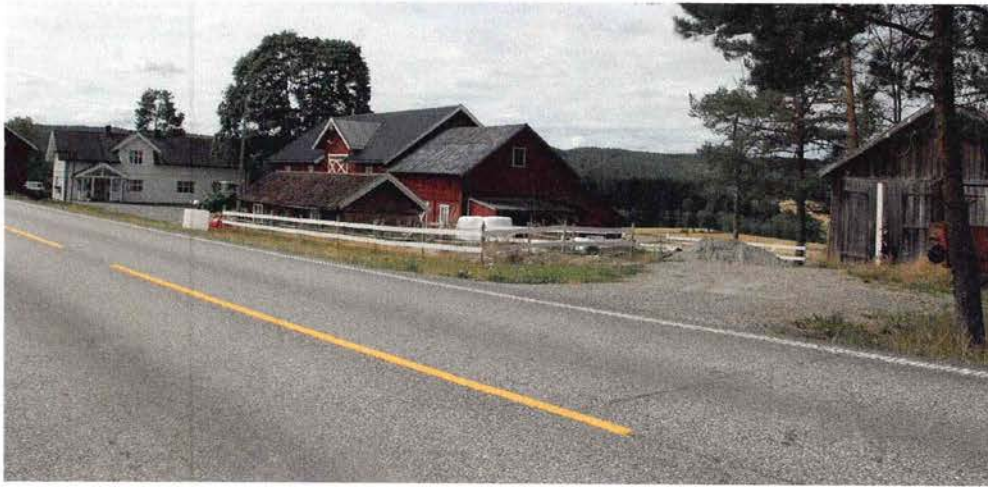
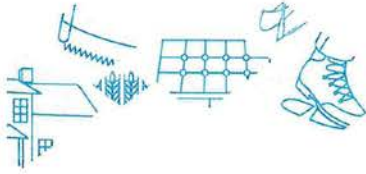
Sletner øvre 49/4: Bebyggelse

Sletner nedre 49/3: Bebyggelse

Fossum 45/4 Gårdsanlegg



Gårdstunet på Larsbråten med den godt bevarte låven og sidebygningen.



Sletner Øvre består av en rekke godt bevarte bygninger. Beliggenheten like ved Hølandsveien gjør eiendommen ekstra viktig som et miljøskapende element i Høland.

Vernestatus

Området ligger i gjeldende kommuneplan i et LNF-område.

Begrunnelse for vern

I en bygd som Aurskog - Høland hvor det har vært en rekke kverner, sager og elektrisitetsverk, er det viktig å bevare et representativt utvalg av disse for ettertiden. Særlig interessant i denne sammenhengen er Larsbråten mølle. Gårdstunet på Larsbråten er et flott blikkfang for reisende på Hølandsveien med sine godt vedlikeholdte bygninger og et flott tun med beplantning og kulturlandskapet omkring.

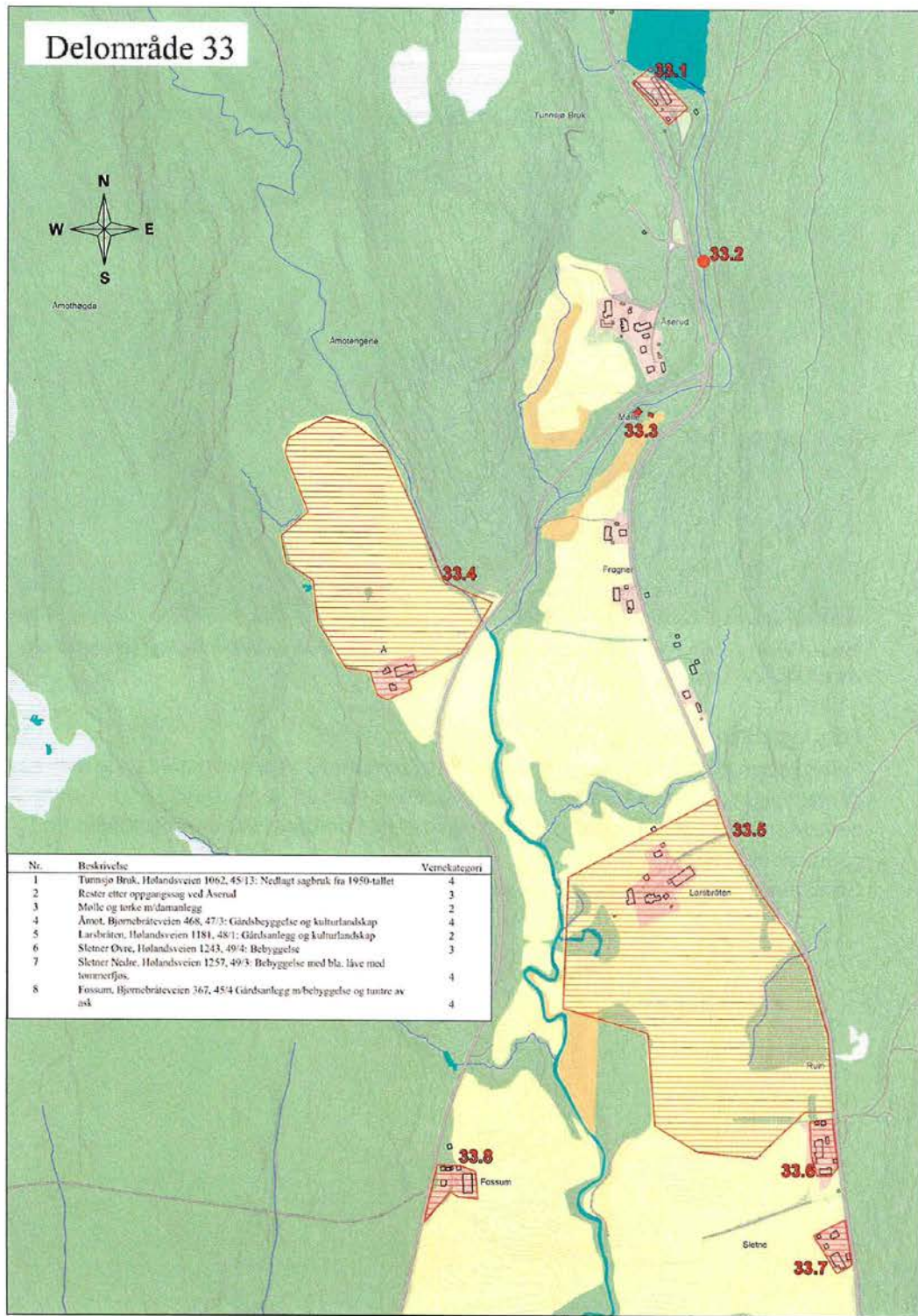
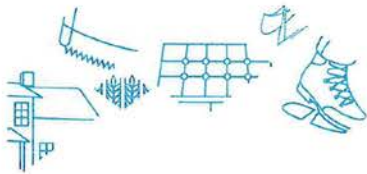


Plasseringen til Larsbråten mølle mellom to offentlige veier gir stedet en ekstra kvalitet i tillegg til den kulturhistoriske verdien.

Forslag til forvaltning

Bebyggelsen på, og kulturlandskapet rundt gårdstunet på Larsbråten 48/1 og mølla og damanlegget på Larsbråten bør bevares og sikres med en hensynssone med formål bevaring. Både den fulldyrkede jorden og beitene i området bør opprettholdes gjennom aktiv bruk.

Gårdstunet på Sletner øvre bør bevares.



Litt om Larsbråten i de siste 100 år

Skrevet av Hans Fredrik Dahl

Larsbråten var og er nettopp det – en bråte. En rydning brent som bråte i en ellers tett skog. Når rydningen ble brent og skogen vek plass for åker og eng, vet vi ikke. I Aurskog-Hølands gårds- og slektshistorie som er under utgivelse akkurat nå, følges gårdene gjerne tilbake til 1600-tallet. Den eldste skjøtet på Larsbråten er fra den gang. Men plassen er eldre. ”Lars” som ryddet den, het antakelig Lavrans, og han levde nok i middelalderen. ”Bråte”-navnet er gammelt, og kan tyde på at gården stammer fra tiden rundt Svartedauden.

Men først i 1917 kom gården i vår familie. Det er altså der, under første verdenskrig, at Larsbråtens nyere historie begynner – og har gått videre i fire generasjoner

Var det på grunn av rikdom at Larsbråten ble en del av vår familie? Ikke bare. Vår familie er kanskje velstående, men ikke unormalt beslått, tror jeg. John Collett Dahl, som kjøpte gården i 1917, (nåværende eiers oldefar) var offiser; han rakk bli major, var en tid garde-sjef (altså tilsvarende byråsjef) og hadde så visst ingen rik bakgrunn. Han kom fra en Bohuslän-familie i Sverige der hans far igjen var landbruksskolestyrer på Ultuna landbruksinstitutt ved Uppsala før han i 1850-årene ble hentet til Norge som den første rektor på Ås landbrukshøgskole. Denne innflytteren hadde stor familie, to koner og 21 barn, ett av dem altså John Collett Anker Dahl, som giftet seg til velstand da hans øyne som ung offiser falt på en skogeierdatter fra Halden, Anna Marie (Mia) Stang. ”Jeg tar henne usett, gutter”, skal han ha sagt til kameratene. Hun var én av de fem (opprinnelig seks) søstere som var oppvokst på Stangeløkken i Halden og innehaver av sin arvepart av AS Stangeskovene, selskapet faren N.A.Stang grunnla. De fem svigersønnene bestyrte etter tur de store skogene som dette selskapet rådde over, i Østfold og Akershus.

John Collett og hans hustru Mia bodde før de kom til Høland godt i hjørnevillaen Hegdehaugsveien-Josefines gate i Oslo, den som i dag heter Hannevig-villaen (nå kommunal eiendom med restaurant og offentlig park i hagen). Her vokset deres barn opp under epletrærne, og her ble min far Jacob Dahl kjent med mor. Hun var datter av Francis Harbitz, overlege og professor; hans far igjen prest, som sin far før ham; den siste forresten også politiker og stortingspresident (”President Harbitz’ gate”). Sophie Harbitz var nær venninne med fars yngre søstere. Far ville imidlertid verken bli bonde eller offiser, han ville studere til ingeniør og reiste til høgskolen i Zürich etter artium i 1917.

Knappt var han reist til Zürich, før det skjedde noe. Foreldrene John og Mia brøt opp fra Homannsbyen og slo seg til på landet, fulgt av de to døtrene som ennå bodde hjemme. Kjøpet av Larsbråten, Løken i Høland, med gård, skog og mølle, var vel ikke helt overraskende for en familie med deres bakgrunn i nettopp jord- og skogbruk. Selger var grosserer Christiansens dødsbo (navn etter faren Kristian/Krestjan Larsbråte, selv forretningsmann i Kristiania). Bestefar med engasjementet i Stangeskovene kom nå kom nær familiens eiendommer; Stangeskovene eide nemlig en bit av Nordre Høland grensende inn til Larsbråtens egen skog.

I dag er Larsbråten en gård på 200 mål fulldyrket mark, 50 mål beiter og 3.600 mål skog - men mølla er solgt.

Mia og John bodde på Larsbråten til han døde i 1938; vintrene tilbrakte de i Roma, og siden satt Mia som enke på gården til hun ble gammel og i 1953 etter barnas forslag flyttet til egen leilighet på Hoff i Oslo. På Larsbråten ble gården i alle år ble drevet av bestyrer, etter hvert av forpakter; bestefars hjelper Ole Stokkebekk på Ensrud ba i 1930-årene for sin sønn Oskar i så måte. Etter at Oskar og hans kone Gunda hadde forpaktet jorda på Larsbråten til 1957 (de fikk ny forpakterbolig på nordsiden av tunet i 1950), kom familien Herrebrøden fra Østfold til gården, etter dem igjen familien Arne og Bergliot Eriksen fra Rakkestad – alle med barn som i dag er bosatt i bygda, mange av dem. Skogen ble skjøttet i samforstand med Stangeskovenes Høland-avdeling, etter hvert av pensjonert skogsjef Sven Halvorsrud; mens mølla malte bygdas korn, vesentlig havre, inntil Statens kornforretning kjøpte den ut av produksjon i 1960 for å sentralisere mølledriften på Østlandet.

Trivsel og velstand, men ingen ekstravaganse, har preget Dahl-familiens liv på Larsbråten. En ”sommer-gård” for vår familie - bortsett fra de årene da jeg selv dyrket havre på jorda, og da Ulla deretter drev melkeproduksjon med eget fjøs fra 2008. Nå fungerer storlåven + deler av jorda som hestefellesskap med en gård i nærheten.

I dag teller gården følgende bygninger rundt tunet:

Et hovedhus bygd i 1840-årene, med full innredning og delvis håndmalte tapeter. En storlåve anlagt rundt 1900 til erstatning av gamlelåven mot vest (i dag uthus med do og vedskjul). Det tidligere forpakterhuset tvers overfor hovedbygningen er fra 1800-tallet (en typisk ’akerhusisk bygning’ iflg Eilert Sundt), da også stabburet ble tilflyttet gården fra et i dag ukjent opphavssted. Brønnhuset i bakken mot vest, og potetkjelleren (nå stall) mot nord hører også med og er i gårdens stil.

Det hele ånder av tradisjon. Da min mor og far - Sophie og Jacob Dahl – overtok gården fra dødsboet etter John, drev de hovedhuset videre med stor pietet for foreldrenes interiør. Den største fornyelsen kom vel med nybygget mot øst, som sto ferdig rundt 1960 med bad, WC og varmt soverom. Da jeg og min kone Tove Stang Dahl overtok gården i 1987 innredet vi kjelleren og anla trapp ned og vinduer ut mot gårdsplassen. Brukeren etter oss, Ulla Stang Dahl, som overtok 1987, har lagt nye tak i stein og rehabilitert alle bygningene, især bolighuset mot nord som ble totalrenovert.

Nabolagsprofil

Hølandsveien 1179

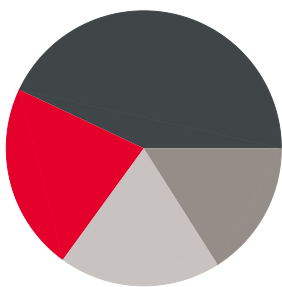
Offentlig transport

🚶 Larsbråten Linje 480	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Svingen stasjon Linje R14	20 min 🚶 19.2 km
✈ Oslo Gardermoen	52 min 🚶

Skoler

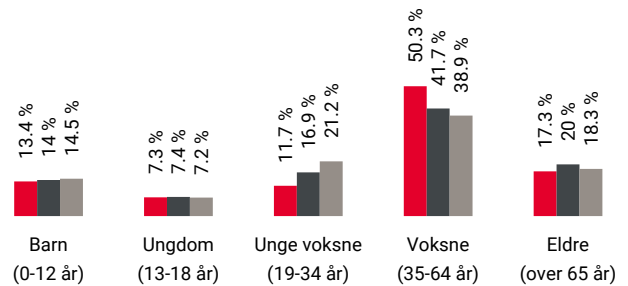
Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	10 min 🚶 8.5 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	16 min 🚶 14.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 🚶 21.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 🚶 22.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	4 min 🚶 3.2 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	6 min 🚶 4.7 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	11 min 🚶 9 km

Dagligvare

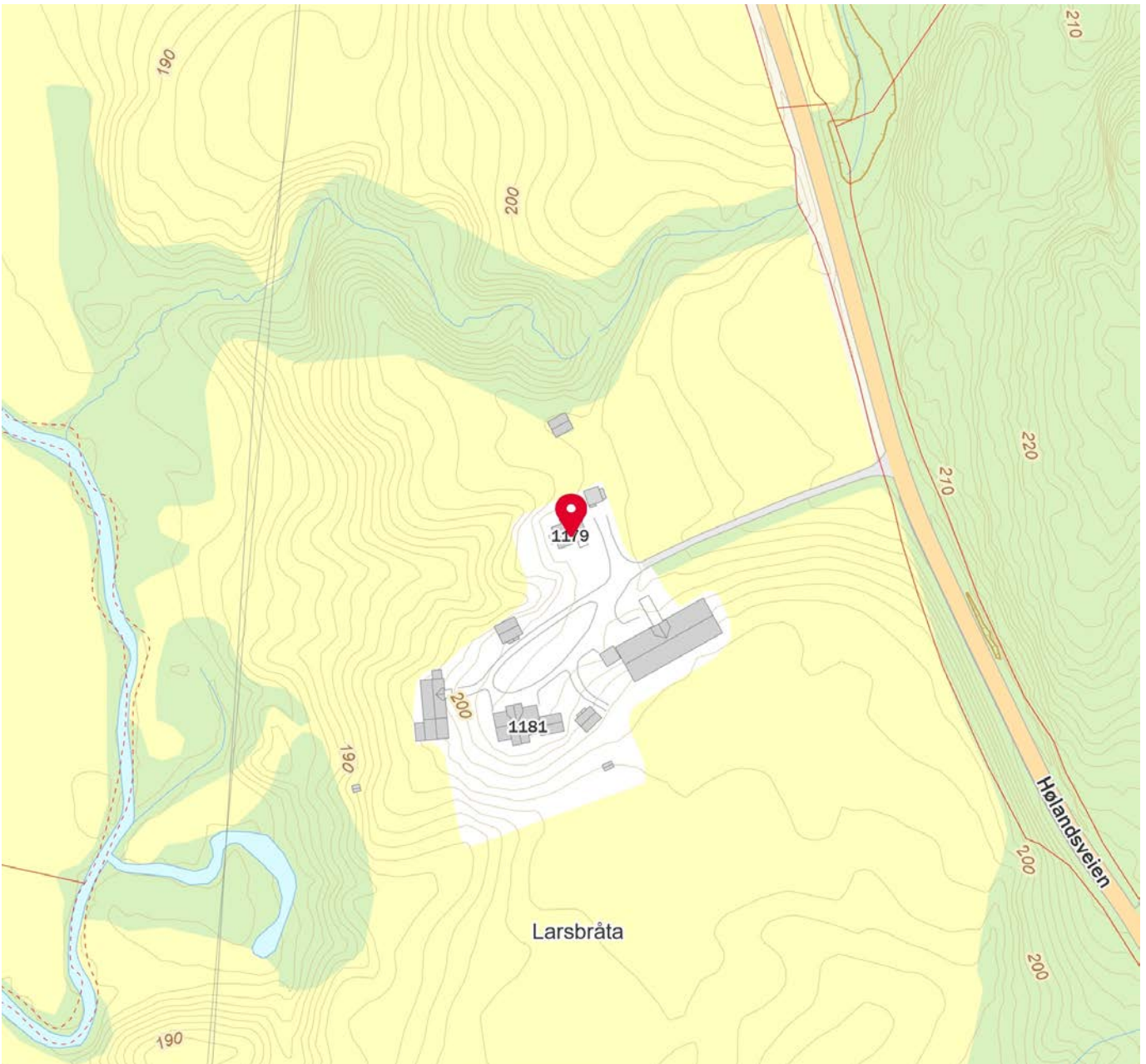
Rema 1000 Løken Post i butik	9 min 🚶 8.4 km
Kiwi Løken PostNord	9 min 🚶 8.5 km

Sport

⚽ Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 🚶 3.8 km
⚽ Hølandshallen Aktivitetshall	8 min 🚶 7.6 km
🏊 Spent Fetsund	21 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	24 min 🚶



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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hølandsveien 1179 og 1181
1960 LØKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 viderefordlet 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