

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large, open field with a red barn and a modern, two-story house with a dark roof. A road curves through the middle ground, surrounded by dense evergreen forests. In the background, there are rolling hills and more distant buildings. The sky is clear and blue.

aktiv.

Nyveien 947, 1960 LØKEN

Småbruk på 45 mål fordelt på 2 tun og 2 bnr, bebygget med pent bolighus, låve, stor garasje og verksted med løftebukk.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Selger: Andre Ottesen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 158/410 kvm
Tomtstr.: 45919.7 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 6
Gnr. 16, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1107260049

Oppfyll småbruks-drømmen i Nyveien 947!

Småbruket kan skilte med en låve, et hyggelig bolighus, et stort garasjebygg og et tomteareal på ca 45 mål fordelt på to bruksnumre.

Eiendommen består av en grønn tomt ved huset og to teiger som i hovedsak er jorder. Det foreligger en leieavtale for jordene, og denne kan forlenges i 2026. Utsikten er nydelig, og utenfor stuen nytes varme dager på en nyere, stor terrasse.

Huset går over to plan pluss kjeller, med stort kjøkken, eget vaskerom og tre soverom og et kontor samlet i 2. etasje. Stuen er innbydende med peisovn, mens kjøkkenet har egen spisestue, god skaplass og dels integrerte hvitevarer. På badet er det gulvvarme, dusjkabinett og nyere innredning.

Garasjebygget har løftebukk, innlagt strøm og to verksteder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	78
Kart	87
Gårdskart	89
Reguleringskart	90
Ferdigattester	91
Nabolagsprofil	94
Budskjema	105



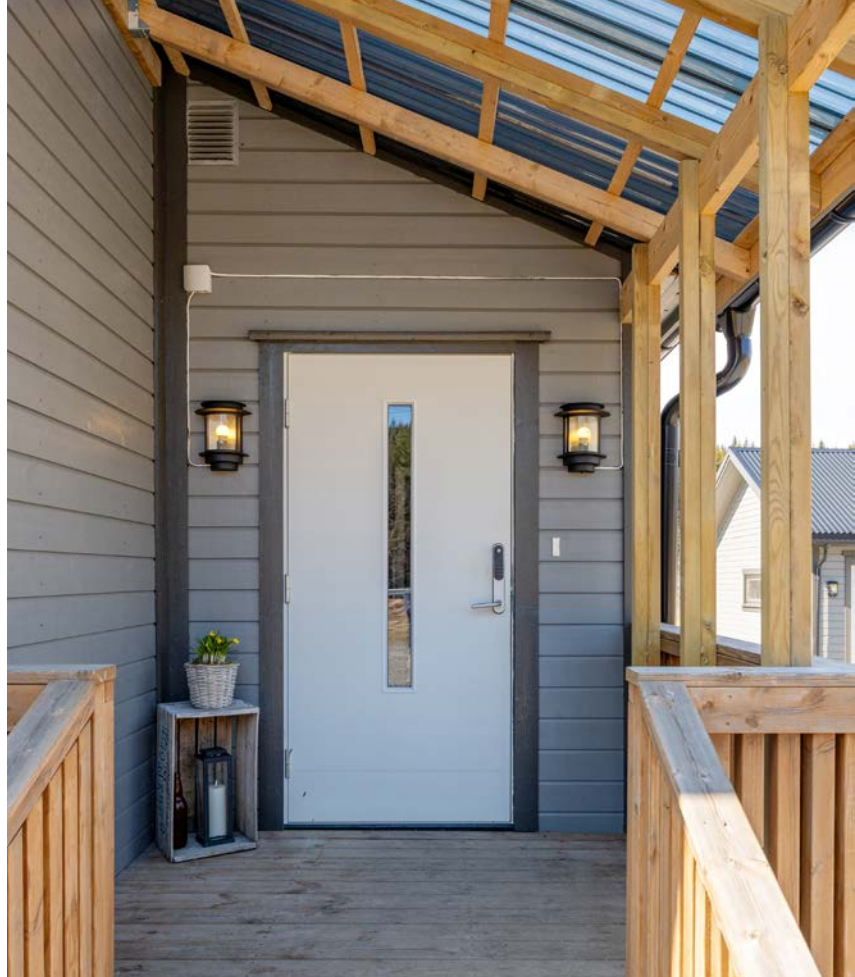
Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nyveien 947!
Foto: Svein Michaelsen



Småbruket ligger for seg selv i landlige omgivelser, omkranset av flotte turmuligheter sommer som vinter.
Eiendommen er bestående av grøntarealer rundt bolighuset og to teiger som i hovedsak er eng og jorde.

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med god, sjarmerende atmosfære!

Huset går over to plan pluss kjeller, med stort kjøkken, eget vaskerom og tre soverom og et kontor samlet i 2. etasje.



Nyveien 947

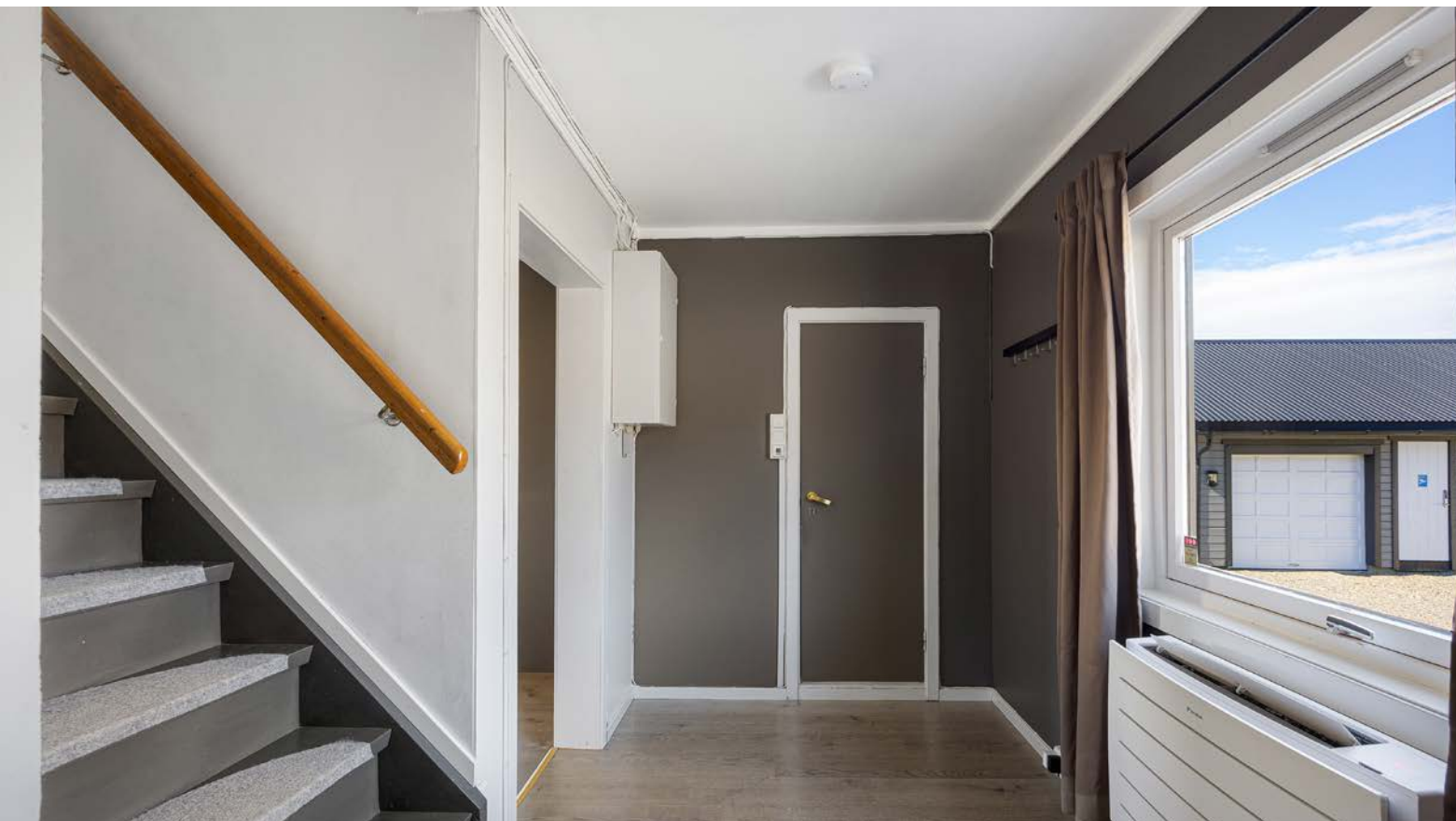
1.etg.



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



Boligen har et koselig vindfang med 1-stavs laminat på gulvet.



I 2024 ble en varmepumpe installert for jevn, behagelig varme.



Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har sorte, profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt oppvaskkum og vitrineskap med glasshyller.



Kjøkkenet har oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man nyere platetopp og stekeovn. Ovn er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

Kjøkkenet er direkte tilknyttet stuen – med god kontakt mellom sonene. Samme type laminatgulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene.





Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den vestvendte terrassen. Lune kvelder sikres av en peisovn, og 1-stavs laminat på stuegulvet kombineres med panelplater malt i hvitt og en mørk gråtone.



Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med blant annet en stor sofagruppe.

Badet er i senere tid oppgradert med ny innredning og nytt sanitærutstyr, bestående av toalett, dusjkabinett, servant med sorte skuffer og et speilskap med tilhørende lys. Varme er lagt under beige gulvfliser, i kombinasjon med hvitmalt tapet på veggene.



Nyveien 947

2.etg.



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



Tre soverom og et kontor er samlet i 2. etasje.



På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Soverom nr. 3



Soverom nr. 4 benyttet som kontor.

Nyveien 947

Kjeller



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



Vaskerommet har god størrelse, og ble pusset opp med nye fliser på overflatene i ca. 2018. Det er satt inn to hendige høyskap og et praktisk benkeskap med nedfelt utslagsvask av stål.



Kjelleren har også to boder med god lagringsplass.



Tunet er på ca 3,9 mål og er opparbeidet med gressplener, gruslagte veier og diverse beplantning.



Stuen i boligen har utgang til en vestvendt terrasse. Belysning er montert, og terrassen har utestikk, levegg av spiler og utsikt over den landlige idyllen.



Det er en trapp ned til gårdsplassen, og i 2025 ble det satt opp et takoverbygg både på terrassen og ved inngangen.



Området har gode muligheter for rekreasjon og turer i skog og mark i umiddelbar nærhet.



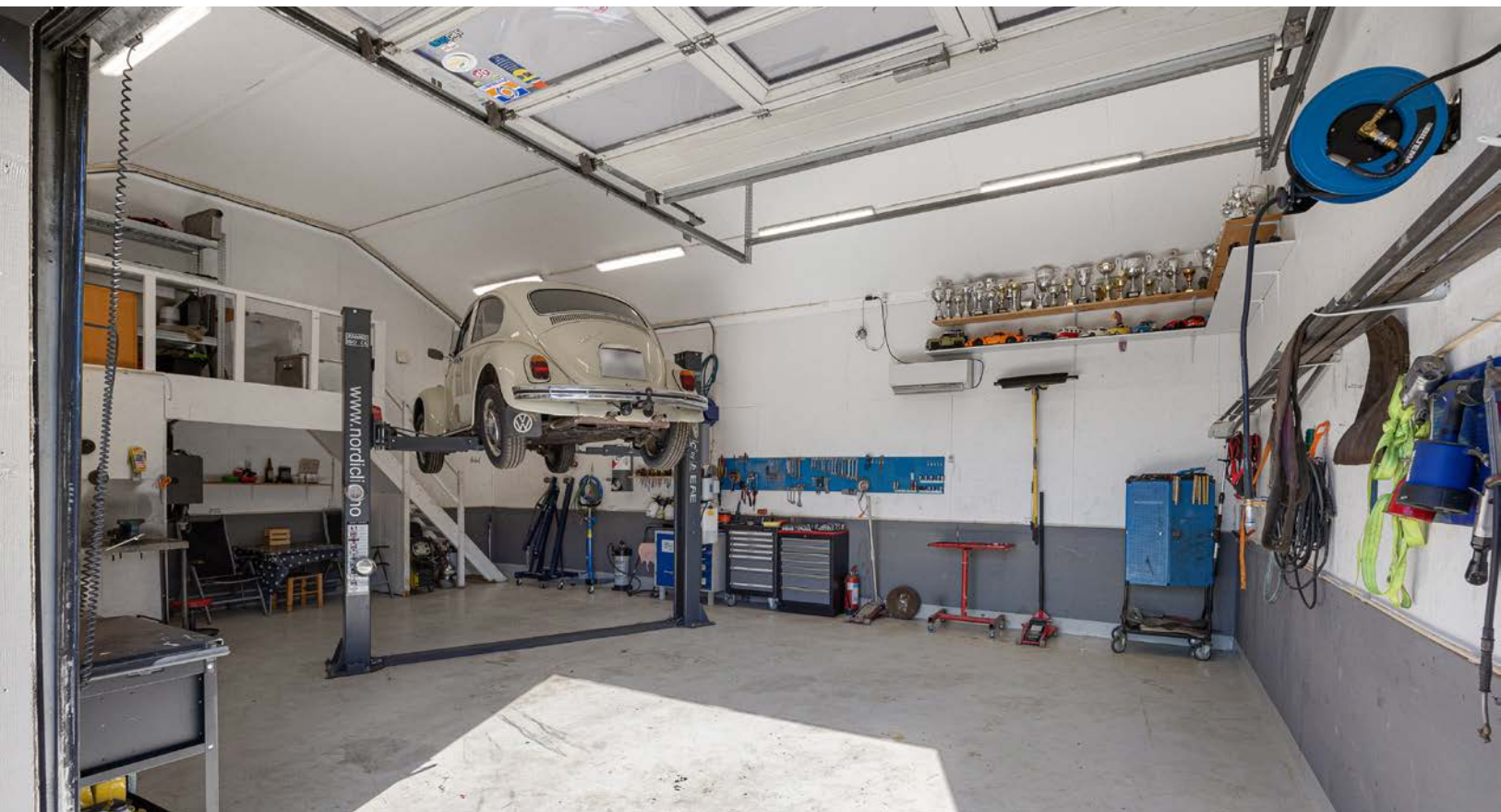
Eiendommen har et stort garasjebygg på ca. 140 kvm, som passer utmerket til lagring og som arbeidsplass for diverse prosjekter.



Bygget er delt i tre, og bildet viser den siste tilbygde delen fra 2021 og som vender mot øst.



Den midterste delen består av et stort verksted med løftebukk.



Verksteddelen er fra 2017 og er fullisolert med åpen himling og stor takhøyde.



Til verkstedet er det en leddport i metall med motor, gangdør og vindusfelter.



Fra verkstedet.



Bildet viser den eldste delen og som er benyttet som garasje. Denne delen har en elektrisk portåpner med ny motor installert. Det er innlagt strøm med eget sikringsskap i garasjebygget, og en gruslagt gårds plass gir ytterligere parkeringsmuligheter.



Til småbruket hører en eldre låve som går over to plan, med låvebru og lagringsplass.



Fra låven.



Fra låven.

Det foreligger en leieavtale for utleie av jordene, og om ønskelig kan denne forlenges i 2026.



Kanskje det er nettopp her du skal realisere
drømmen om et småbruk?





Det er ca 5 km til Løken med forretninger, servicetilbud, skole og barnehage. Det er bussholdeplass rett ved eiendommen.



Kanskje det er nettopp her du skal realisere drømmen om et småbruk?

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 252 kvm

BRA totalt: 410 kvm

TBA: 45 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 kvm Trapperom, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, bad, kjøkken, spisestue og stue

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Trapperom, kontor og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 140 kvm 2 garasjer og 2 verksteder

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 83 kvm Garasje og bod

2. etasje

BRA-e: 29 kvm Låvebru

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45919.7 kvm (fordelt på to bruksnumre).

Bnr. 6 har et areal på 23.374,8 dekar fordelt på en teig opå 19.450,2 dekar og 3.924,6 dekar. Bnr. 7 har et areal på 22.544,9 dekar. I henhold til gårdskart så har eiendommen 30,6 dekar fulldyrket jord, 7,2 dekar skog, 4,6 dekar annet markslag og bebyggd areal på 3,6 dekar.

Bnr. 6 ble skylddelt i 1908 og bnr. 7 ble skylddelt i 1913. Megler har ikke innhentet skylddelingsforretningene og har heller ikke kontrollmålt eiendommens grenser og areal. Eiendommens grenser og areal er derved usikre og upresise, og ved en eventuell fremtidig oppmåling vil det være avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Småbruket ligger for seg selv i landlige omgivelser, omkranset av flotte turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen er bestående av grøntarealer rundt bolighuset og to teiger som i hovedsak er eng og jorde. Det foreligger en leieavtale for utleie av jordene, og om ønskelig kan denne forlenges i 2026. Tunet er på ca 3,9 mål og er opparbeidet med gressplener, gruslagte veier og diverse beplantning. Her står det også et stort garasjebygg med to verksteder, og bebyggelsen bindes sammen av en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering. I hagen kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner. Til småbruket hører en eldre låve som går over to plan, med låvebru og lagringsplass.

Hovedstuen i boligen har utgang til en vestvendt terrasse. Belysning er montert, og terrassen har utestikk, levegg av spiler og utsikt over den landlige idyllen. Det er en trapp ned til gårds plassen, og i 2025 ble det satt opp et takoverbygg både på terrassen og ved inngangen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Nyveien, Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er ca. 5 km til Løken sentrum, som tilbyr et utvalg av butikker og servicetilbud. Området har gode muligheter for rekreasjon og turer i skog og mark i umiddelbar nærhet.

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 legekonto. På Løken Senter finner du dagligvarebutikk, bank, apotek og kafé. I umiddelbar nærhet ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal Landhandleri og Leikvin. Parkanlegget ved Løken Senter har blitt en naturlig møteplass med sittegrupper og hyggelig beplantning. Det er kort vei til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark.

Idrett, aktivitet og møteplasser

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

Natur, friluftsliv og fritid

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

Kultur og lokalt engasjement

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

Hølandsbygdene preges av et sterkt lokalt engasjement for videre utvikling av bygda. Initiativet Opp med Hølandsbygdene er et tydelig uttrykk for dette, hvor innbyggere, næringsliv og kommune samarbeider om å styrke trivsel, aktivitet og attraktivitet i

Løken og omkringliggende bygder. Gjennom folkemøter, idédugnader og konkrete utviklingstiltak arbeides det aktivt for å skape et levende, inkluderende og framtidsrettet lokalsamfunn.

Skole og barnehage

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

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

Avstander

Barnehager

Løken barnehage, ca 5 km

Plommehagen barnehage, ca 10,2 km

Lundebygrenda barnehage, ca 9,4 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 5,3 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 13,1 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.), ca 11 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 10,9 km

Kjelle videregående skole 12.1 km

Idrettsanlegg

Høland Stadion (idrettsanlegg), ca 5,9 km

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi, ca 5,3 km

Bussholdeplass

Bergerud, ca 40 m

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bergerud, ca 40 m fra boligen. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1962. Byggegrunnen består av leirholdige masser, og bygningen har en betonggrunnmur. For å lede vann vekk fra grunnmuren, er det etablert en støpt plate rundt tre av veggene, hvor deler av platen er belagt med skifer. Dreneringen er fra 2016, med synlig grunnmurplast rundt hele boligen.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning fra 2016. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med et lite kaldtloft mot mønet, og har et undertak av rupanel med papptekking. Taket er tekket med sort betongtakstein. Takrenner og nedløp er i sort stål, og pipen er helbeslått med stigetrinn for feier. Det er montert snøfangere på den ene siden av taket.

Etasjeskilleren mellom første og andre etasje består av et trebjelkelag, mens det er et støpt dekke mellom kjelleren og første etasje. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995, samt trevinduer med koblet glass i kjelleren. Hovedytterdøren er en malt, slett dør med et lite glassfelt fra cirka 2018, og balkongdøren i tre med lav brystning og sidefelter i glass er fra 2014.

Eiendommen har en terrasse med tilgang fra stuen og gårdsplassen, fundamentert på støpte pilarer og en støpt såle. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk er utført i impregneret treverk. Ved inngangspartiet er det en trapp på støpt fundament, med bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Overbygget over trappen og deler av terrassen er i treverk med gjennomsiktige plastplater på taket.

Til eiendommen hører en frittstående garasje/verksted. Bygningen er fundamentert med betongdekke og har vegger i trebindingsverk på en ringmur av murte lettklinkerblokker. Utvendig er den kledd med liggende trekledning. Taket er en saltak-konstruksjon i tre, tekket med sorte takplater, og har takrenner og nedløpsrør i sort stål. Garasjen har leddporter i tre og metall, en sidedør i malt tre og vinduer i treramme med enkelt glass.

En låve er også en del av eiendommen, fundamentert på store steiner. Gulvet er et uisolert trebjelkelag med spaltegulv av trelast. Veggene består av et uisolert trebindingsverk/reisverk, kledd med stående låvepanel. Takkonstruksjonen er en

uisolert saltakskonstruksjon i tre, tekket med sorte takplater. Bygningen har enkle porter i panel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er manglende snøfangere på en side, mot vei, på bygning.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset luftespalte i nedre kant av kledning. Ukjent årsak.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Kjeller vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Noen vinduer med oppsprukket og løs mur/puss i underkant av vinduer. Stor værslitasje på vinduer med mye sprekker i treverk. Løs kitt rundt glass i karmen.

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv med noe topping, svelling i skjøter. Det ble funnet noen skjøter som ikke er tette, er koblet sammen og gulv kan trykkes ned. Noe skader på himlingsplater i kjøkken. Vegger i soverom 2.etg. med synlige skjøter i plater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Det ble målt planavvik i kontor og soverom i 2.etg. Samt i stue/spisestue i 1.etg. Det ble målt 15mm planavvik over 2m avstand i kontor i 2.etg. I stue 1.etg. ble det målt 10mm planavvik over 2m avstand. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik: Utkraging på pipe er tildekket på en side i 1.etg. og i 2.etg. Ukjent årsak.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Selv om det er ny drenering rundt boligen. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Fleste dører tar i karm/terskel og går noe tregt og åpne/lukke.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet vanlig kontakt på vegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist andre avvik: Grunnmurplast mangler topplist, innfesting på grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er forskjellige fronter, høyde på underskap og ett skap har kun dør for halve skapet.

- Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Fliser i gulv med noe sprang, høydeforskjell mellom fliser. Noe ujevne fugebredder.

- Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer på sydvegg har råteskader i belistning rundt glass og stor slitasje, begynnende råteskader på karmen. Øvrige vinduer med til del stor værslitasje. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

- 1. etasje - Bad - Generell

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

- Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Fliser utført med egeninnsats. Det er en god del sprang og ujevnheter mellom fliser/fuger. Ved rørføring på yttervegg er det ikke montert fliser/laget kasse rundt rør. Det er ikke brukt membran på vegger før montering av fliser.

- Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er opplyst fra eier at det ikke ble lagt membran/tettesjikt før legging av fliser.

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.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Originale tegninger av boligen fremvist av eier. Bærevegg mellom spisestue og stue er fjernet i 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er omsøkt endring av bærevegg i 1.etg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger innhentet.

Låve

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Aarstad & Sønner AS. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk på "vaskerom" kjeller. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser på gulv og vegger på "vaskerom" Kjeller. Ikke lagt membran. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? 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. Fra tidligere takst datert 21.05.2015 er oppgitt "Synlige fukt merke langs pipe i 1 og 2 etg antatt lekkasje rundt beslag". (Hovedhus)Antar at dette er utbedret av tidligere eier da det ikke er synlig nå. 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. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eternitt plater og erstattet med liggende panel på hovedhus. Montert musebånd. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inngangsdør. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2019 Beskrivelse av arbeidet: Bygd terrasse og byttet et vindu med terrasse dør. 4. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet bærevegg mellom kjøkken og stue. Denne er erstattet med 2 stk skrudde 2*8. Det er ikke søkt om eller gjort beregninger på dette. 5. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Beskrivelse av arbeidet: Overbygg på terrasse samt overbygg over inngangsparti
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Beskrivelse av arbeidet: Påbygg/ Ny driftsbygning, byttet panel og takplater på gammel del. Ny del er isolert. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Påbygg garasje.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Beskrivelse av arbeidet: i forbindelse med opparbeidelse av tomt/plen ble det drenert rundt hele hovedhuset i tillegg støpt såle for avrenning bort på rundt 3 av 4 vegger. Øst, Syd og Vest Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Maurtue ved bjørketreet som står på tomta som hører til låven. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Feil på Biovac. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Biovac AS. Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet styreplate SBR kontroller på Biovac. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned ny strømkabel til Biovac. Biovac har koblet den i renseanlegget og elektriker har koblet med ny sikring i sikringskap.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja. Ved tømning og eventuelt ved temperatur forskjeller kan det oppstå Kloakk lukt

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Nekas AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. korrosjon på feie luke i Kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny feie luke.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Firmanavn: K-N Service Kjell Nordstrøm. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

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? 2018. Firmanavn: Aurskog elektriske installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av garasje. Tilkoblet eksisterende anlegg. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Brettingen EL.AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av seriemåler i fordeling garasje. Utskifting av jordfeilbryter i fordeling hovedhus, for stiger garasje. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Brettingen EL.AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs renseanlegg (Biovac) og flytting av komponenter i sikringssskap hovedhus. 4. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Aurskog elektriske installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Legge opp egen kurs for varmpumpe hovedhus. 5. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Brettingen EL. AS Beskrivelse av arbeidet: Div Elarbeid barnerom 2 etg hovedhus. + Stikkontakt kjøkken samt stikkontakt til varmpumpe garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Flyttet innkjørsel fra hovedvei til sidevei for tryggere ferdsel. Fylt opp og tilrettelagt for plen. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Det er sendt søknad til Vegvesen da dette var ett pålegg. Ferdigattest er sendt.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Ja. Etter flommen Hans i 2023 så gikk bekk over vei. Landbruks etaten bekostet ny vei etter skader. Jobben ble utført i 2025 og det skal etterfylles i løpet av 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Lekkasje på tak i låve når du kommer inn låvedør. Yale doorman som sitter på garasjen tappes fort tom for strøm. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (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.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Jordleieavtale som er avtalt ut 2026. Kan forlenges av ny eier om ønskelig.

Innhold

Kort fortalt

- Idyllisk småbruk på ca 45 mål.
- Usjenert i landlige omgivelser.
- Store jorder som i dag leies ut.
- Pent bolighus over tre etasjer.
- Garasjer og verksted.
- Løftebukk og lagringsplass.
- Eldre låve.
- Vestvendt terrasse.
- Vidstrakt utsikt over landskapet.
- Ny varmepumpe i vindfanget.
- Stort kjøkken med spisestue.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Innbydende stue m/peisovn.
- Badet utstyrt med gulvvarme.
- Nyere utstyr og innredning.
- Separat vaskerom i kjelleren.
- Tre soverom og et kontor samlet i 2. etasje.
- Lagring i to store kjellerboder.

Byggeåret er antatt og basert på opplysninger i tilstandsrapporten. Det foreligger ingen dokumenter som bekrefter opplysningene.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, bad, stue og kjøkken/spisestue.

2. etasje: Gang, kontor og 3 soverom.

Kjeller: Gang, vaskerom og 2 boder.

Vindfang

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med god, sjarmerende atmosfære. Inngangen er overbygd, og har belysning, ringeklokke og nyere ytterdør med glassfelt. Vel inne møtes man av et koselig vindfang med 1-stavs laminat på gulvet. I 2024 ble en varmepumpe installert for jevn, behagelig varme.

Stue

Stuen er et koselig og åpent oppholdsrom. Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til den vestvendte terrassen. Lune kvelder sikres av en peisovn, og 1-stavs laminat på stuegulvet kombineres med panelplater malt i hvitt og en mørk gråtone. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med blant annet en stor sofagruppe.

Kjøkken og spisestue

Et stort kjøkken er direkte tilknyttet stuen – med god kontakt mellom sonene. Samme type laminatgulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Utsikten er idyllisk, og med egen spiseplass kan venner og familie samles for hyggelige måltider. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har sorte, profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt oppvaskkum og vitrineskap med glasshyller. Frontene er malt i senere år, og over benken ble det i 2017 montert lekre, lysegrå fliser i glasert utførelse. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man nyere platetopp og stekeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til et bad i 1. etasje har boligen et eget vaskerom i kjelleren. Badet er i senere tid oppgradert med ny innredning og nytt sanitærutstyr, bestående av toalett, dusjkabinett, servant med sorte skuffer og et speilskap med tilhørende lys. Varme er lagt under beige gulvfliser, i kombinasjon med hvitmalt tapet på veggene. Vaskerommet har god størrelse, og ble pusset opp med nye fliser på overflatene i ca. 2018. Det er satt inn to hendige høyskap og et praktisk benkeskap med nedfelt utslagsvask av stål.

Soverom og garderobe

Tre soverom og et kontor er samlet i 2. etasje. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og betong. Laminatgulvet har noe topping, svelling i skjøter, og noen skjøter som ikke er tette hvor gulvet kan trykkes ned.

Vegger: Slette malte plater, smartpanel og murvegger i kjeller. Vegger i et soverom i 2. etasje har synlige skjøter i platene.

Himling: Slette malte flater, himlingsplater, og malt/umalt betong i kjeller. Det er noe skader på himlingsplatene i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er også noe rør-i-rør og plast vannrør i kjelleren.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert i vaskerom i kjeller. Berederen er tilkoblet vanlig kontakt på vegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv besørge ønsket abonnement.

Parkering

Eiendommen har et stort garasjebygg på ca. 140 kvm, som passer utmerket til lagring og som arbeidsplass for diverse prosjekter. Bygget er delt i tre, og i den midterste delen består av et stort, fullisolert verksted fra 2017 med løftebukk, åpen himling og stor takhøyde.

Til verkstedet er det en leddport i metall med motor, gangdør og vindusfelter. Den eldste delen har en elektrisk portåpner med ny motor installert i 2025. Den siste delen består av en garasje tilbygget mot øst i 2021. Det er innlagt strøm med eget sikringsskap i garasjebygget, og en gruslagt gårdsplass gir ytterligere parkering på eiendommen. Småbruket har også en eldre låve.

Radonmåling

Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Siste tilsyn ble avholdt i 2014 uten avvik. Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2021. Siste tilsyn ble avholdt i 2017 uten avvik. Dette gir ingen garantier for at alle anlegg er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. EI-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hovedhuset oppvarmes elektrisk med gulvvarme på baderommet og en varmepumpe fra 2024 i vindfanget. For vedfyring har stuen en peisovn fra rundt 2016. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med vifte på badet og avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 444 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer 95% renoveasjonsgebyr fellesbeholdere, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann og tømming av minirensanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for innværende 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.

Informasjon om eiendomsskatt

For 2026 er det ikke utløst eiendomsskatt for eiendommen. Eiendommen er ikke fritatt for eiendomsskatt. 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 primærbolig

Kr 958 201 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 832 804 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Boligen har ikke installert vannmåler.

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 16, bruksnummer 6 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 7 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:

3226/16/6:

19.01.1987 - Dokumentnr: 443 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1908 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:16 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1443129 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:16 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 89626 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:16 Bnr:6

3226/16/7:

21.05.1913 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:16 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1778163 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:16 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 89485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:16 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til driftsbygning på gnr/bnr 16/6,7 datert 09.05.2018. Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg til garasje på gnr/bnr 16/6, datert 09.03.2026. Det foreligger ferdigattest for oppføring av delvis overbygd terrasse på gnr/bnr 16/6, datert 09.03.2026.

Det foreligger tegninger for første etasje i forbindelse med tilbygg av veranda datert 28.02.2026. Planløsning på tegninger avviker fra dagens planløsning. På tegninger fremkommer det fire adskilte rom: 2 stuer, kjøkken og gang samt vindfang. I dagens planløsning er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vegg mellom de to stueene fjernet samt vegg mellom gang og stue er fjernet. Innerst i vindfang er det etablert bad. Det foreligger ingen tegninger for kjeller og andre etasje.

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg garasje datert 28.02.2026. På tegningene fremkommer det at opprinnelig del av garasje er bod, men det er adkomst via både port og sidedør. I dagens løsning er denne delen også garasje. Det foreligger ingen tegninger av låve.

I følge tilstandsrapporten er det av selger fremvist originale tegninger for boligen. Til megler opplyser selger at det er usikkert om tegningene er korrekte da det er funnet flere ulike sett med tegninger. Det finnes ingen originale tegninger hos kommunen, og kommunen kan ikke bekrefte at soverommene er lovlig brukt som soverom. På bakgrunn i boligens byggeår og boligens planløsning kan det antas at rominndelingen i 2. etasje samsvarer med opprinnelig rominndeling. Av denne årsak vurderer megler at boligen har fire rom i 2. etasje som kan brukes som soverom. Boligens byggeår er usikkert, men antatt til 1962 jf. opplysninger i tilstandsrapporten. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser, og megler har ikke kunne kontrollere lovligheten av rommenes og bygningenes bruk. 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 har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg fra Biovac, med overløp til grøft e.l.

Minirensanlegget er plassert på nedsiden av boligen (plastank med ukjent installasjonsår). Det er montert ny elektronikk, styreenhet på anlegg i 2024.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre

endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er driveplikt iht. jordloven.

Konsesjon

I følge opplysninger fra kommunen er eiendommen konsesjonsfri, men det er driveplikt på arealene i henhold til jordloven.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,250 % 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 10.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand

eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nyveien 947, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 16,16, bnr. 6,7, snr. 0,0

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26017

Eiendomsverdi ref nr: EW6952

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sort betongtakstein. Ukjent alder. Det er opplyst i tidligere takstrappport at det ble utført en del oppgraderinger av boligen i ca. 1993.

Dog er det ukjent alder på taktekkning.

Taket er besikket fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier, helbeslått pipe. Det er montert snøfangere på en side, over terrassetak ved oppføring av overbygg på terrasse. Manglende snøfangere andre side av tak. Ukjent alder på nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lite kaltloft mot møne. Rupanel undertak og papptekking under takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1995 iht. produksjonsår.

Det ble funnet flere vinduer med råteskader i utvendig belasting rundt glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller. Stor værslitasje på kjellervinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør, med slett inn/utside og lite glassfelt, fra ca. 2018.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og sidefelter i glass, fra 2014.

Terrasse med tilgang fra stue og gårdsplass.
Fundamentert på støpte pilarer og støpt såle. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i impregnert treverk.

Det bemerkes at rekkverk er litt for lavt iht. krav.

Trapp ved entre oppført på støpt fundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Takoverbygg oppført i treverk med gjennomsiktige plater i plast på tak.

Det er rundt grunnmur, på 3 vegger, støpt plate ca. 120cm ut fra mur. Dette med hensikt å lede vann vekk fra grunnmur.

Deler av plate er belagt med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og betong.

Vegger: Slette malte plater, smartpanel og murvegger i kjeller.

Himlinger: Slette malte flater, himlingsplater, og malt/umalt betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. er av trebjelkelag. Det er merkbare skjvhetter i bjelkelag i 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg.

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i 1.etg. Peisovn fra ca. 2016 iht. eier.

Fuktsøk, rom under terreng.:

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

Kjellere fra denne byggeperiode er stort sett ikke fuktsikret og kapilærsug av vann kan forekomme.

Boligen har rett lakkert tretrapp til kjeller. Rekkverk på en side. Manglende håndreke på vegg og lav fri høyde i trapp.

Rett, tett malt trapp til 2.etg. med teppeflis i trinn. Håndreke på vegg på en side.

Innvendig har boligen malte glatte fyllingsdører. En dør i 1.etg. i 4-speil fyllingsdør av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent alder på bad. Iht tidligere takst kan bad være fra slutten av 1960 tallet.

Det er fliser på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Oppvarming med el-varmekabel.

Innredning med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Innredning og utstyr skiftet i senere år.

Gulv har for lite fall iht. krav og det kan ikke konstateres membran i gulv/sluk. Det er gammelt støpejernsluk fra byggeår. Vegger har ikke membran, vanntett sjikt på overflater.

Avtrekk via vifte i yttervegg, manglende tilluft i dør e.l.

Med hensyn til alder og tilstand på bad må det påregnes renovering av bad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad er tilbygget og vegger til bad er tidligere yttervegger med dertil konstruksjon.

Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Med hensyn til alder på våtrom kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skader i tilliggende konstruksjoner, selv om det har vært dusjkabinett i rommet.

Vaskerom i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er pusset opp med fliser på gulv og vegger i ca. 2018. Det er opplyst av eier at det ikke ble lagt membran i gulv eller vegger ved montering av fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser, malt betong i himling.
Gulvet er flislagt. Det er oppvarming med vifteovn i rommet. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til ca. 22mm
Det er opplyst av eier at det ikke er brukt membran i gulv.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er opplyst fra eier at det ikke ble anlagt membran/tettesjikt ved flislegging av gulv.
Det er montert innredning med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt utslagsvask i stål.
Det er ikke montert kran ved utslagsvask.
2 stk. høyskap med folierte skrog og slette fronter. Opplegg til vaskemaskin.
Det er kun naturlig ventilering via veggventiler i vaskerom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom i kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet er montert i ca. 2015/16. Det er et eldre kjøkken som er montert i boligen. Det er 2 forskjellige høyder på underskap. Flis over benk montert i 2017. Komfyr og platetopp er skiftet av nåværende eier. Samt at nåværende eier har malt fronter.
Ved montering av kjøkken ble det ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe rør i rør, plast vannrør i kjeller.
Ukjent alder på vannrør.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Det er installert luft-luft varmepumpe i vindfang 1.etg.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller.
Åpent el-anlegg i boligen. Sikringssskap plassert i vindfang.
Automatsikringer.
Ukjent alder på sikringssskap. Noen nye sikringer og skap bygget om for bedre plass i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2016. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen.
Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Det er etablert støpt plate ca. 120cm ut fra grunnmur på 3 vegger, for avledning av vann vekk fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Minirensanlegg plassert på nedsida av boligen. Plast-tank. Ukjent installasjonsår.
Det er montert ny elektronikk, styreenhet på anlegg i 2024.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm.
Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger.
Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	410 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Originale tegninger av boligen fremvist av eier. Bærevegg mellom spisestue og stue er fjernet i 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er omsøkt endring av bærevegg i 1.etg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet.

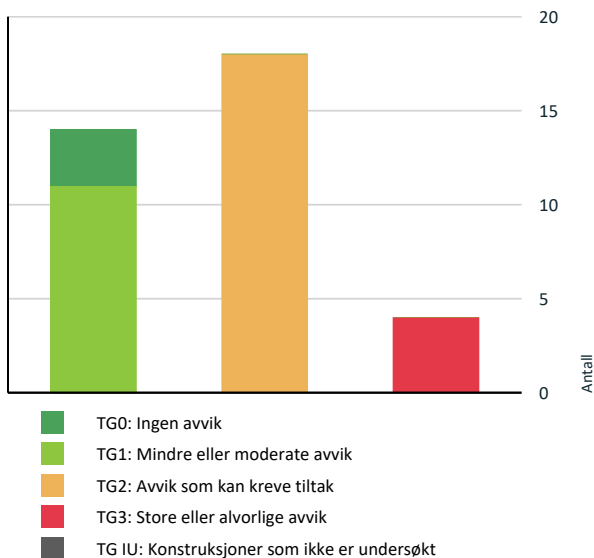
Låve

• Det foreligger ikke tegninger

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

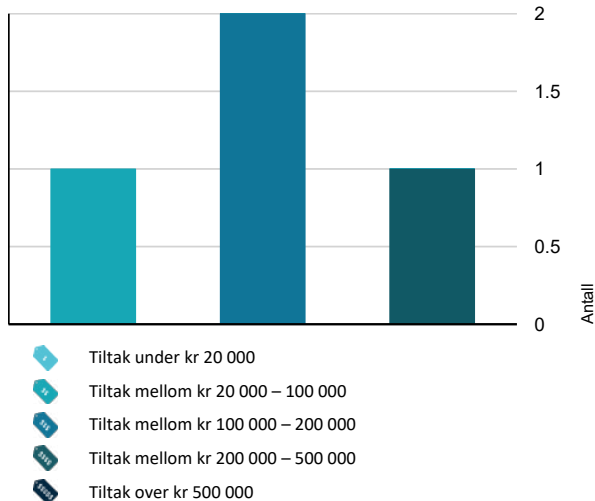
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstmans 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. Fuktøk utført med Protimeter MMS2.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjeller vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [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 > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)





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

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/originaltegninger.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Fjernet eternittplater på yttervegger og montert ny kledning.
2016	Modernisering	Ny drenering rundt hele boligen.
2019	Modernisering	Tilbygget terrasse mot vest.
2025	Modernisering	Satt opp takoverbygg på terrasse mot vest og på trapp ved inngang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av sort betongtakstein. Ukjent alder på taktekking. Det er opplyst i tidligere takstrappport at det ble utført en del oppgraderinger av boligen i ca. 1993. Dog er det ukjent alder på taktekking.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sort stål takrenner og nedløp. Stigeledd til feier, helbeslått pipe. Det er montert snøfangere på en side, over terrassetak. Manglende snøfangere andre side av tak.

Ukjent alder på nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende snøfangere på en side, mot vei, på bygning.

Konsekvens/tiltak

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

Selv og om det ikke er krav, bør vurderes å montere snøfangere på den aktuelle siden av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre skade på personer, kjøretøy eller eiendom.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset luftespalte i nedre kant av kledning. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- 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 særlig viktig med god lufting av kledning ved økt isolasjonsmengde i vegger. Risiko for kondensskader bak kledning øker ved økt isolasjonsmengde i vegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lite kaltloft mot møne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble observert noen små gamle fuktskjolder i treverk rundt pipe. Det ble ikke observert fukt i treverk ved befaring. Det har iht. eier ikke vært fuktighet rundt pipe i hans eiertid. Det ble ikke funnet luftespalter i skrå isolerte himlinger fra loft. Dette var vanlig ved tidspunkt for oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader.

Manglende luftespalter og dårlig ventilering kan føre til kondens og økt risiko for fremtidige fuktskader og råte i takkonstruksjonen. For å redusere risikoen bør ventileringen vurderes forbedret.



Gamle fuktmerker ved pipe.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1995 iht. produksjonsår. Det ble funnet flere vinduer med råteskader i utvendig belistning rundt glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på sydvegg har råteskader i belistning rundt glass og stor slitasje, begynnende råteskader på karmen. Øvrige vinduer med til del stor værslitasje.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og stor slitasje bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader, dårligere innelima og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i vindu

TG 2 Kjeller vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer med oppsprukket og løs mur/puss i underkant av vinduer. Stor værslitasje på vinduer med mye sprekker i treverk. Løs kitt rundt glass i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring av oppsprukket og løs mur/puss under vinduene, samt utbedring av sprekker og værslitasje i treverket. Løst kitt rundt glass bør fjernes og erstattes for å sikre tett vindu. Det bør påregnes utskifting av vinduer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, råteskader og forringet levetid på vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, med slett inn/utside og lite glassfelt, fra ca. 2018.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og sidefelter i glass, fra 2014.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilgang fra stue og gårds plass.

Fundamentert på støpte pilarer og støpt såle. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i impregnert treverk.

Det bemerkes at rekkverk er litt for lavt iht. krav.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp ved entre oppført på støpt fundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Takoverbygg oppført i treverk med gjennomsiktige plater i plast på tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TO 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er rundt grunnmur støpt plate, ca. 120cm ut fra mur. Dette med hensikt å lede vann vekk fra grunnmur.
Deler av plate er belagt med skifer.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat og betong.
Vegger: Slette malte plater, smartpanel og murvegger i kjeller.
Himlinger: Slette malte flater, himlingsplater, og malt/umalt betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv med noe topping, svelling i skjøter. Det ble funnet noen skjøter som ikke er tette, er koblet sammen og gulv kan trykkes ned.
Noe skader på himlingsplater i kjøkken.
Vegger i soverom 2.etg. med synlige skjøter i plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
Skader på laminatgulv og himlingsplater kan føre til redusert levetid.
Synlige skjøter i veggplater kan medføre estetiske mangler og mulig svekkelse av konstruksjonen.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. er av trebjelkelag.
Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg.

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.

Det ble målt planavvik i kontor og soverom i 2.etg. Samt i stue/spisestue i 1.etg.

Det ble målt 15mm planavvik over 2m avstand i kontor i 2.etg.
I stue 1.etg. ble det målt 10mm planavvik over 2m avstand.

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.

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det skal utføres oppussing eller renovering av de aktuelle rommene.

Konsekvensen av slike skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke brukskomfort og innredningsmuligheter. Dersom skjevhetene øker over tid, kan det indikere underliggende konstruksjonssvik som bør undersøkes nærmere.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn/peisovn i 1.etg. Peisovn fra ca. 2016 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utkraging på pipe er tildekket på en side i 1.etg. og i 2.etg. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utkraging på pipen bør avdekkes da det er krav om synlig utkraging på teglsteinspiper gjennom etasjeskillere.
Det er økt fare for varmeutvikling i treverk som har for liten avstand til teglsteinspipe. Derfor må utkraging være synlig.
Det anbefales nærmere gjennomgang av dette med feier (NRBR) for sikker avklaring av tiltak.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøk, rom under terreng.:
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 synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Selv om det er ny drenering rundt boligen.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

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 er synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller. Selv om det er ny drenering rundt boligen.
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.
Det er viktig og opprettholde god lufting og varme i kjeller. Bruken av kjeller vil også være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har rett lakkert tretrapp til kjeller. Rekkverk på en side. Manglende håndrekk på vegg og lav fri høyde i trapp. Rett, tett malt trapp til 2.etg. med teppeflis i trinn. Håndrekk på vegg på en side.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte fyllingsdører. En dør i 1.etg. i 4-speil fyllingsdør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Fleste dører tar i karm/terskel og går noe tregt og åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og hindre økt slitasje på dørblad, karm og terskel.

Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

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

Ukjent alder på bad. Iht tidligere takst kan bad være fra slutten av 1960 tallet.

Det er fliser på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Oppvarming med el-varmekabel.

Innredning med slette fronter og hel servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Innredning og utstyr skiftet i senere år.

Gulv har for lite fall iht. krav og det kan ikke konstateres membran i gulv/sluk. Det er gammelt støpejernsluk fra byggeår. Vegger har ikke membran, vanntett sjikt på overflater.

Avtrekk via vifte i yttervegg, manglende tilluft i dør e.l.

Med hensyn til alder og tilstand på bad må det påregnes renovering av bad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av tilfredsstillende fall, dokumentert membranløsning og utskifting av gammelt sluk.

Manglende membran og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler.

Manglende tilluft gir dårlig ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



Sluk i bad.

1.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad er tilbygget og vegger til bad er tidligere yttervegger med dertil konstruksjon.

Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Med hensyn til alder på våtrom kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skader i tilliggende konstruksjoner, selv om det har vært dusjkabinett i rommet.



Overflate fuktsøk i våtsone

Tilstandsrapport



Overflate fuktsøk i våtzone

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er pusset opp med fliser på gulv og vegger i ca. 2018. Det er opplyst av eier at det ikke ble lagt membran i gulv eller vegger ved montering av fliser.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, malt betong i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Fliser utført med egeninnsats. Det er en god del sprang og ujevnheter mellom fliser/fuger. Ved rørføring på yttervegg er det ikke montert fliser/laget kasse rundt rør.

Det er ikke brukt membran på vegger før montering av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør etableres membran på vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, da manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Ujevnheter og sprang i fliser og fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og for å sikre et varig og funksjonelt overflatesjikt.

Det anbefales å montere fliser eller lage en tett kasse rundt rørføringer på yttervegg for å hindre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprang i fliser



Manglende tetting ved rør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er oppvarming med vifteovn i rommet. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er målt til ca. 22mm

Det er opplyst av eier at det ikke er brukt membran i gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fliser i gulv med noe sprang, høydeforskjell mellom fliser. Noe ujevne fugebredder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av sprang og ujevne fliser er hovedsakelig estetiske.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er opplyst fra eier at det ikke ble anlagt membran/tettesjikt ved flislegging av gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er opplyst fra eier at det ikke ble lagt membran/tettesjikt før legging av fliser.

Konsekvens/tiltak

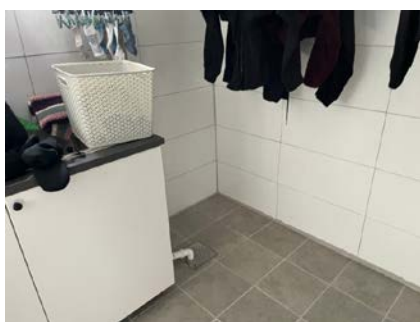
Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulvet for å sikre mot fuktskader.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til soppdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen membran i gulv

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med folierte skrog, slette fronter og laminat benkeplate. Nedfelt utslagsvask i stål.
Det er ikke montert kran ved utslagsvask.
2 stk. høyskap med folierte skrog og slette fronter. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering via veggventiler i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom i kjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er montert i ca. 2015/16. Det er et eldre kjøkken som er montert i boligen. Det er 2 forskjellige høyder på underskap. Flis over benk montert i 2017. Komfyr og platetopp er skiftet av nåværende eier. Samt at nåværende eier har malt fronter. Ved montering av kjøkkenet ble det ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er forskjellige fronter, høyde på underskap og ett skap har kun dør for halve skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse eller bytte ut fronter og underskap for å oppnå en mer funksjonell og estetisk helhet.

Ulike høyder og fronter kan gi redusert brukervennlighet og et mindre helhetlig inntrykk av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe rør i rø, plast vannrør i kjeller.
Ukjent alder på vannrør.

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 vurdere utskifting av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder på rørene er ukjent. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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 utskiftning 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. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe i vindfang 1.etg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet vanlig kontakt på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmegang og brann.

Alder på berederen medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

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. Sikringsskap plassert i vindfang. Automatsikringer.

Ukjent alder på sikringsskap. Noen nye sikringer og skap bygget om for bedre plass i 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
Ukjent.
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?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på hva nåværende eier har utført av oppgraderinger på el-anlegg.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurplast mangler topplst, innfesting på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplst og sørges for korrekt innfesting av grunnmurplast mot grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak platen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt. Det er etablert støpt plate ca. 120cm ut fra grunnmur på 3 vegger, for avledning av vann vekk fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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 de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og ulemper.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Minirensanlegg plassert på nedsida av boligen. Plast-tank. Ukjent installasjonsår.

Det er montert ny elektronikk, styreenhet på anlegg i 2024.

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 bygningssakkynndige 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

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm. Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger. Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht 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.

Tilstandsrapport

Rekkverk på terrasse er noe for lavt iht. krav ved oppføring. Rekkverk er ca. 94cm høyt. krav er 100cm.

Boligen har ikke radonsperre og det har ikke vært utført radonmålinger.

Det er manglende håndløper på vegg i trappeløp.

Brannslukningsapparat er for gammelt, over 10år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helseisiko.

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

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, godkjent apparat for å sikre tilstrekkelig brannvern og etterlevelse av forskrift om brannforebygging.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Enebolig: Entré, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Trapperom, 3 Soverom, Kontor, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Låve

Bruksareal andre bygg: 252 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Østrengveien 35 ,1960 LØKEN 95 m ² 1937 3 sov	01-06-2025	3 650 000	3 600 000		3 600 000	34 615
2 Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER 120 m ² 1936 3 sov	23-06-2024	3 990 000	4 000 000		4 000 000	33 333
3 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m ² 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	23 609
4 Nyveien 1230 ,1960 LØKEN 155 m ² 1969 4 sov	16-11-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	16 704

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 300
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 050 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	320 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 820 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

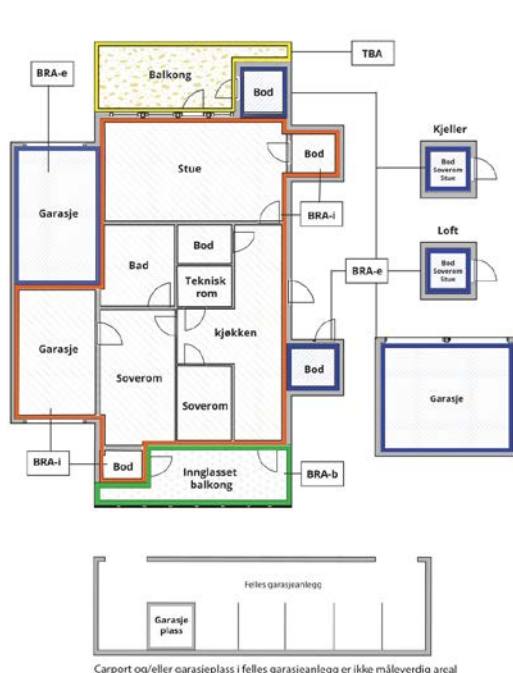
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	64			64	45
2.Etasje	37			37	
Kjeller	57			57	
SUM	158				45
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, spise- og stue		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger av boligen fremvist av eier. Bærevegg mellom spise- og stue er fjernet i 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er omsøkt endring av bærevegg i 1.etg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget terrasse og delvis overbygg over terrasse i 2025, samt overbygget trapp. Arbeid utført på dugnad/egeninnsats med hjelp av fagperson.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		140		140	
SUM		140			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, verksted, verksted 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tilbygget kald garasje mot øst i 2021. Utført på dugnad/egeninnsats med hjelp fra fagperson.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		83		83	
2. Etasje		29		29	
SUM		112			
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	
2. Etasje		Låvebru	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på låve i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på bygninger fra denne byggetiden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nordvegg med ny kledning på 1.etg. Utført ved egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Andre Ottesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	16	6		0	23374.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nyveien 947

Hjemmelshaver

Ottesen Andre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	16	7		0	22544.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nyveien 949

Hjemmelshaver

Andre Ottesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser på Nyveien, Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er ca. 5km til Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og gode turmuligheter i skog- og mark i umiddelbar nærhet.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager. Ca. 1km fra skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 10,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken. Det er Ca. 41 km til Lillestrøm Ca. 63 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg fra Biovac, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 45 919m² iht. Eiendomsverdi.no

Det er ca. 3900m² tomt rundt bygninger, samt to teiger som i hovedsak er eng/jorde.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger leieavtale for utleie av eng/jorde. Denne kan forlenges i 2026, iht. opplysninger fra eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring/verksted

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje/verksted.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasje er delt i 3 deler. Eldste del fra ca. 1980. Her er ca. 1/3 del tillagt stor isolert del m/verksted og løftebukk.

Største rom i garasje, verksted, er oppført i 2017 med åpen himling, stor takhøyde. Fullisolert rom.

Tilbygg mot øst er kald garasje oppført i 2021. Med pulttak.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak på alle deler er tekket med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

1 leddporter i tre med motor i eldste del av garasje. Motor ny i 2025.

1 leddport i metall med motor i nyeste kald garasje.

1 leddport i metall med vindusfelter, gangdør og motor til stort isolert verksted.

En sidedør i eldste del av garasje i malt tre.

Vindu i treramme med enkelt glass i eldste del av garasje. Værslitt vindu.

Dører/porter og vinduer fra respektive byggeår.

Innlagt strøm med eget sikringsskap i garasje. Åpent EI-anlegg i garasjene.

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

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget isolert verksted mot nord
2021	Tilbygg	Tilbygget uisolert kald garasje mot øst.

Låve



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1945

Kommentar

Byggeår er usikkert. Ca. antatt iht. tidligere takstrappert fra 2015.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve. Plassert på GBNR: 16/7.

Bygningen er fundamentert på store steiner plassert på mark. Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Spaltegulv av trelast. Vegger med uisolert trebindingsverk/reisverk fra byggeår, utvendig kledd med stående låvepanel/trekledning. Nordvegg med nyere kledning, fra ca. 2025. Saltakskonstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

Enkle porter i panel.

Låve med ukjent byggeår. Tak er lagt om i ca. 2015 iht. eier. Det ble opplyst om at det er en lekkasje i tak på side av låvebru.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.04.2026	Plan, snitt og fasader av garasje/uthus og 1.etg. bolig.	Gjennomgått	13	Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	06.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026	Matrikkel/eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	07.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	08.04.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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.



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

Andre Ottesen

Boligen

Nyveien 947

1960 Løken

3226-16/6/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ 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?:** 2024

Firmanavn: Aarstad & Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk på "vaskerom" kjeller.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser på gulv og vegger på "vaskerom" Kjeller. Ikke lagt membran

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fra tidligere takst datert 21.05.2015 er oppgitt "Synlige fukt merke langs pipe i 1 og 2 etg antatt lekkasje rundt beslag". (Hovedhus)Antar at dette er utbedret av tidligere eier da det ikke er synlig nå.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eternitt plater og erstattet med liggende panel på hovedhus. Montert musebånd.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inngangsdør.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygd terrasse og byttet et vindu med terrasse dør.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet bærevegg mellom kjøkken og stue. Denne er erstattet med 2 stk skrudde 2*8. Det er ikke søkt om eller gjort beregninger på dette.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Overbygg på terrasse samt overbygg over inngangsparti

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg/ Ny driftsbygging, byttet panel og takplater på gammel del. Ny del er isolert.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: i forbindelse med opparbeidelse av tomt/plen ble det drenert rundt hele hovedhuset i tillegg støpt såle for avrenning bort på rundt 3 av 4 vegger. Øst, Syd og Vest

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ Hele boligen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Maurtue ved bjørketreet som står på tomta som hører til låven.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Feil på Biovac

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Biovac AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet styreplate SBR kontroller på Biovac

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned ny strømkabel til Biovac. Biovac har koblet den i renseanlegget og elektriker har koblet med ny sikring i sikringskap.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Ved tømning og eventuelt ved temperatur forskjeller kan det oppstå Kloakk lukt

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

♦ **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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Nekas AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe

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

♦ Ja

korrosjon på feie luke i Kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny feie luke

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: K-N Service Kjell Nordstrøm

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Aurskog elektriske installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av garasje. Tilkoblet eksisterende anlegg



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brettingen EL.AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av seriemåler i fordeling garasje. Utskifting av jordfeilbryter i fordeling hovedhus, for stiger garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Brettingen EL.AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs renseanlegg (Biovac) og flytting av komponenter i sikringsskap hovedhus.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aurskog elektriske installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp egen kurs for varmpumpe hovedhus.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brettingen EL. AS

Beskrivelse av arbeidet: Div Elarbeid barnerom 2 etg hovedhus. + Stikkontakt kjøkken samt stikkontakt til varmpumpe garasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Flyttet innkjørsel fra hovedvei til sidevei for tryggere ferdsel. Fylt opp og tilrettelagt for plen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er sendt søknad til Vegvesen da dette var ett pålegg. Ferdigattest er sendt.

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?

♦ **Ja**



Etter flommen Hans i 2023 så gikk bekk over vei. Landbruks etaten bekostet ny vei etter skader. Jobben ble utført i 2025 og det skal etterfylles i løpet av 2026.

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**

Lekkasje på tak i låve når du kommer inn låvedør
Yale doorman som sitter på garasjen tappes fort tom for strøm.

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?



Ja. 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.

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

• **Ja**

Jordleieavtale som er avtalt ut 2026. Kan forlenges av ny eier om ønskelig.



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.



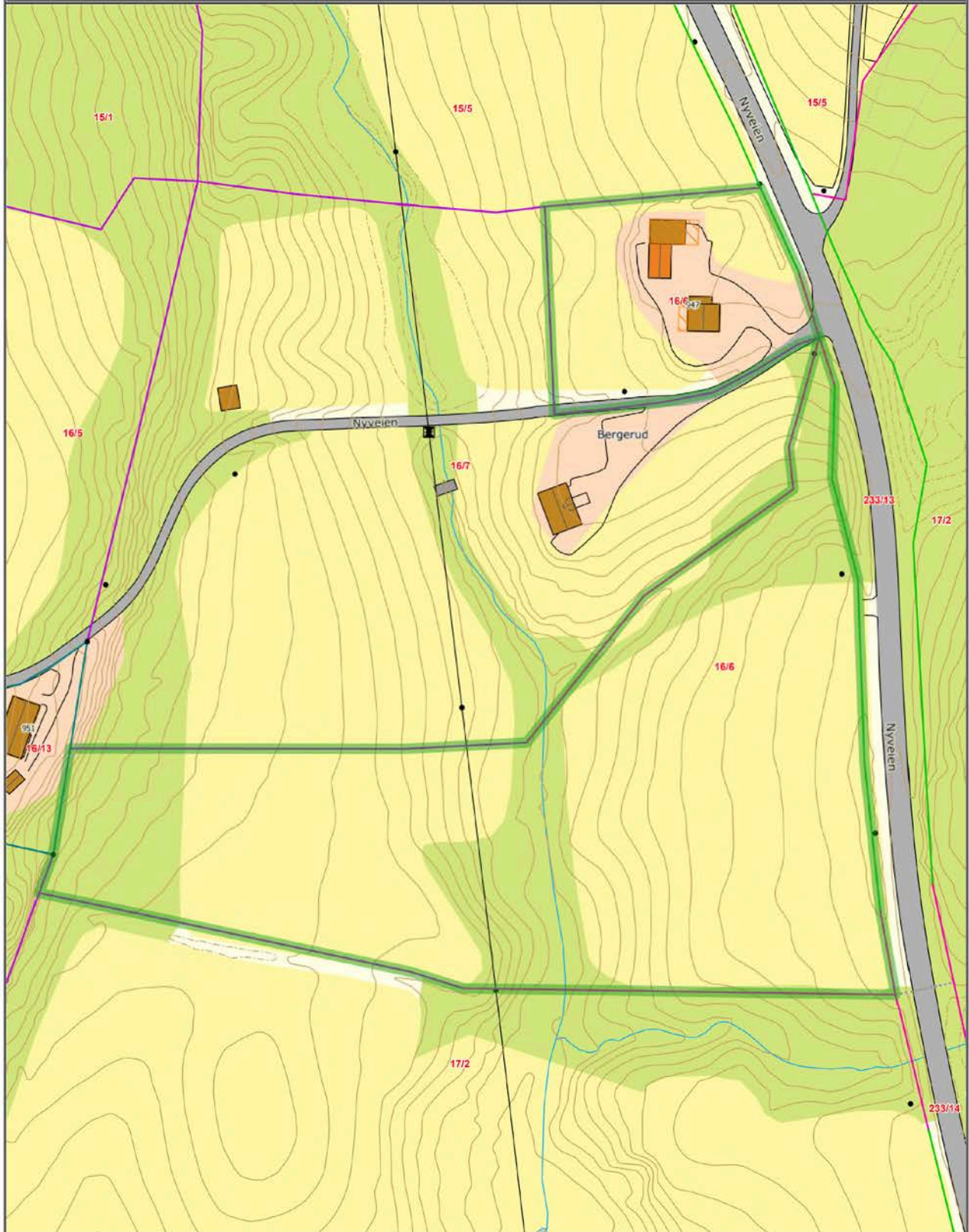
AURSKOG-HØLAND
KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartaiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deltiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetsikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bl.a. gjelder dette plandata, eiendomsgrænser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Målestokk 1:1000





AURSKOG-HØLAND
KOMMUNE

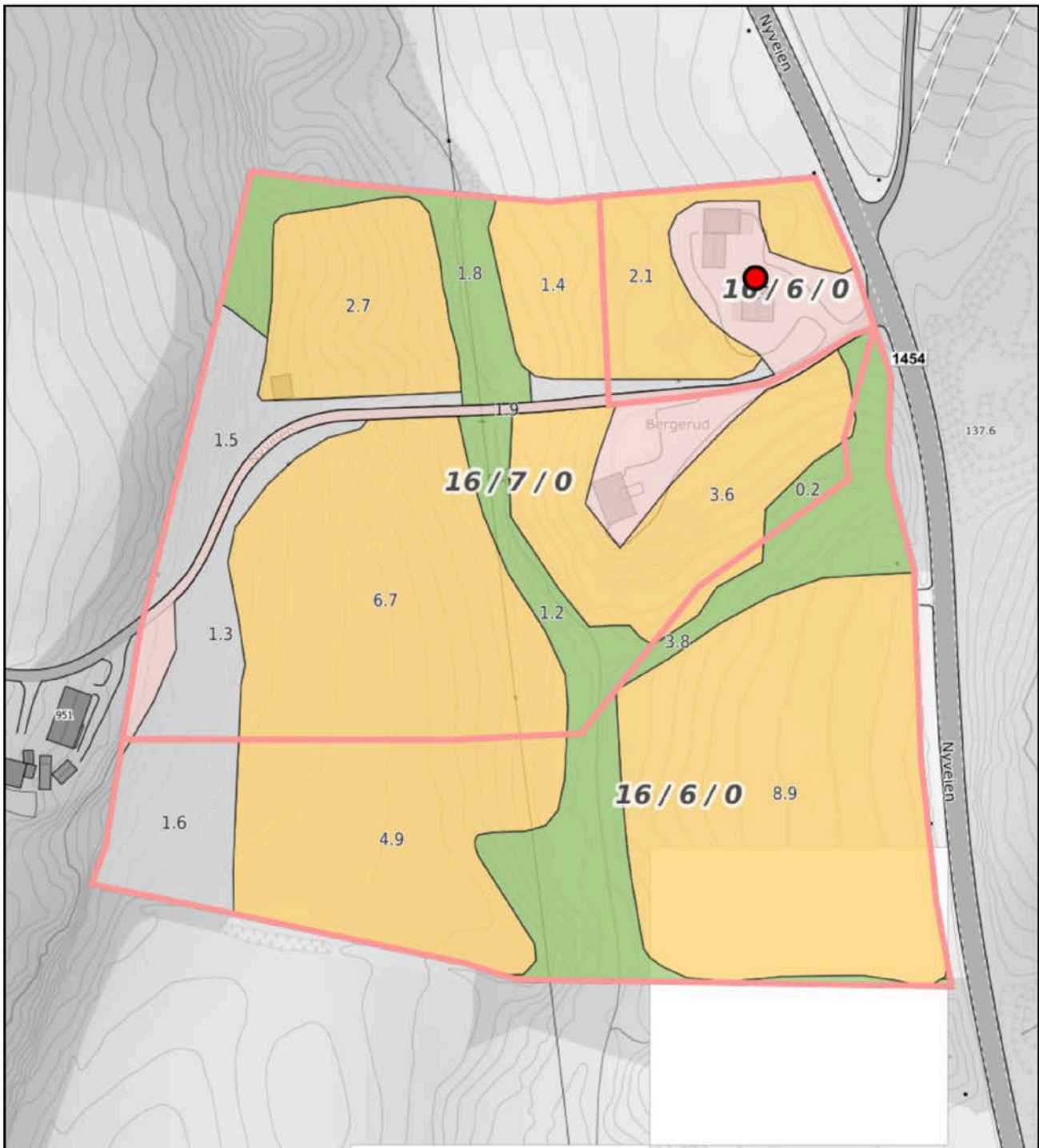
KARTUTSNITT

Selv om kartsliden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deltiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bl.a. gjelder dette plandata, eiendomsgrænser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Målestokk 1:1000





0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 18.04.2026 11:38
 Eiendomsdata verifisert: 18.04.2026 11:37

GÅRDSKART 3226-16/6/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 16/6/0-16/7/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	30.6	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	30.6
	Produktiv skog *	7.2	7.2
	Annet markslag	4.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	8.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	46.0	46.0

* 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 gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 6

Fnr: 0

Snr: 0

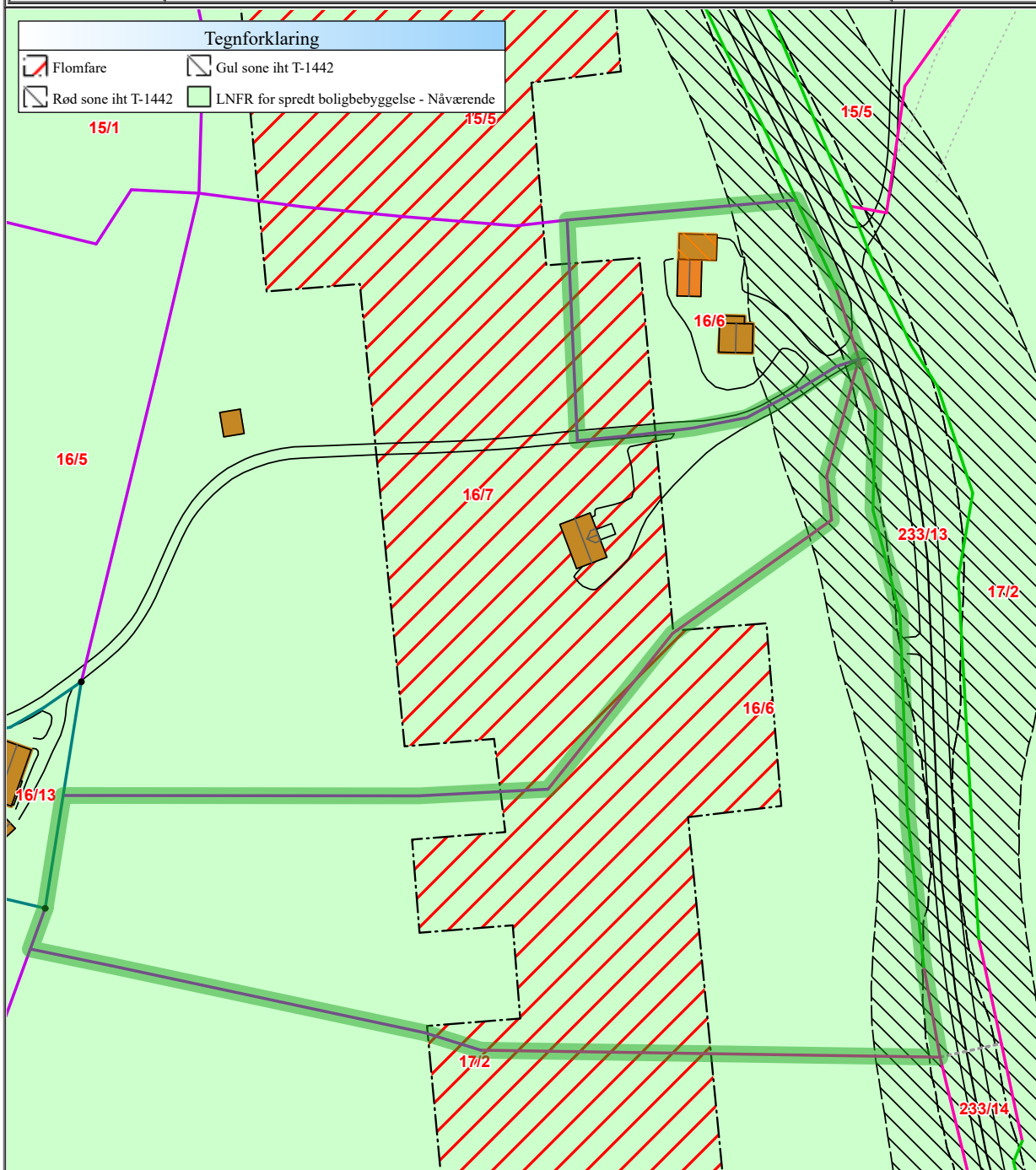
Adresse: Nyveien 947, 1960 LØKEN

Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 17/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1500



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.



Enhet Forvaltning

Andre Ottesen
Nyveien 947
1960 LØKEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/03401-6

Saksbehandler:
Theodor Burås

Dato: 09.03.2026

16/6 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 09.03.2026.

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.03.2026.

Gjelder: Oppføring av delvis overbygd terrasse
Gnr/bnr: 16/6
Byggested: Nyveien 947, 1960 LØKEN
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver: Andre Ottesen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 09.03.2026. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Theodor Burås
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Klagerett

Liste over mottakere:

Andre Ottesen, Nyveien 947, 1960 LØKEN

Click or tap here to enter text.

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



Enhet Forvaltning

Andre Ottesen
Nyveien 947
1960 LØKEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
26/00977-4

Saksbehandler:
Theodor Burås

Dato: 09.03.2026

16/6 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 09.03.2026.

Søknad om ferdigattest er mottatt 09.03.2026.

Gjelder: Oppføring av tilbygg til garasje
Gnr/bnr: 16/6
Byggested: Nyveien 947, 1960 LØKEN
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver: Andre Ottesen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 09.03.2026. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Theodor Burås
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Klagerett

Liste over mottakere:
Andre Ottesen, Nyveien 947, 1960 LØKEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



Andre Ottesen
Nyveien 947
1960 LØKEN

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 09.05.2018 Deres dato: Vår ref: 17/01302-7 Deres ref:

16/6 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 18.04.2017.

Gjelder: Tilbygg til driftsbygning
Gnr/bnr: 16/6,7
Byggested: Nyveien 947, 1960 LØKEN
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver: Andre Ottesen

Søknad om ferdigattest er mottatt den 07.05.2018. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Nabolagsprofil

Nyveien 947

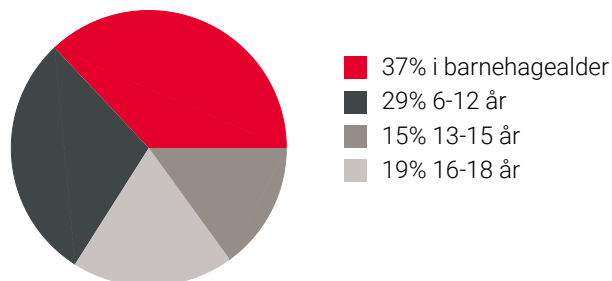
Offentlig transport

🚏 Fosser Linje 480	4 min 🚶 4.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	6 min 🚶 5.3 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 667 elever, 40 klasser	12 min 🚶 11 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 🚶 10.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 🚶 12.1 km

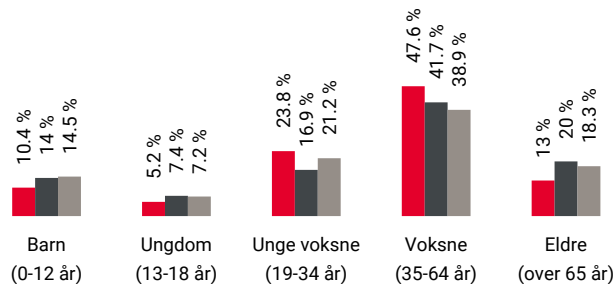
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

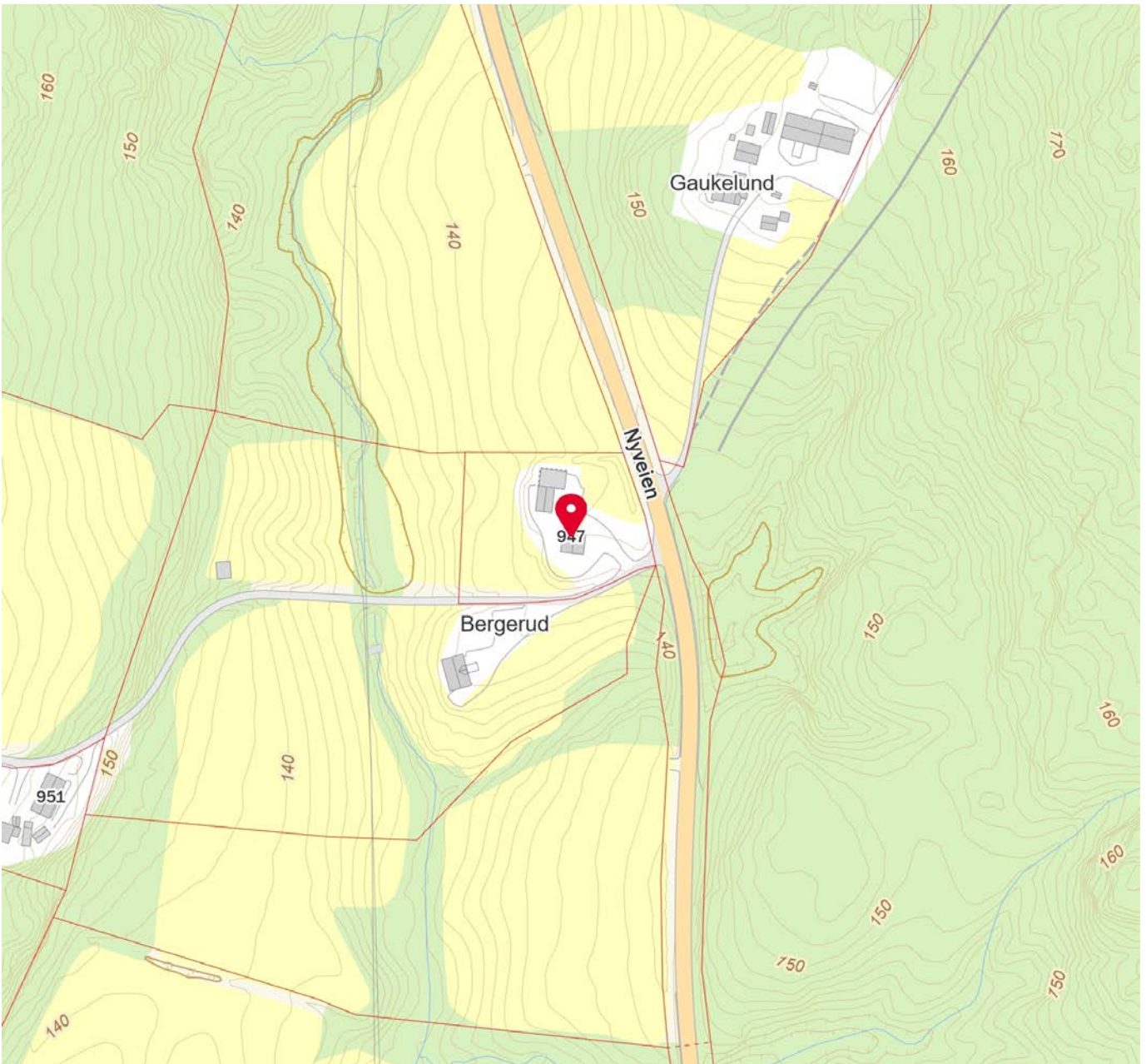
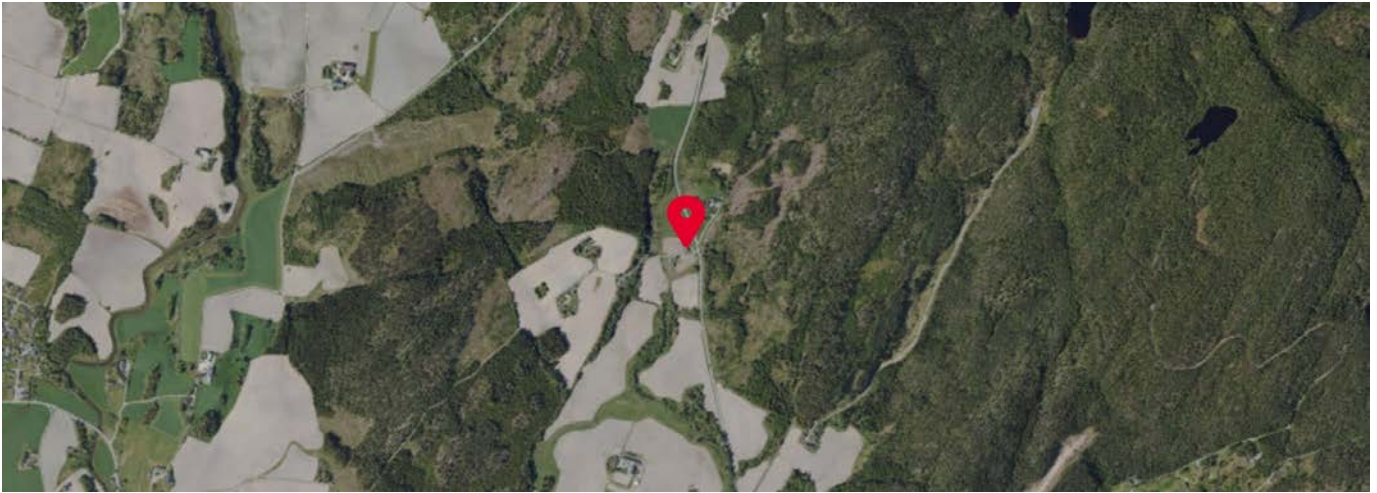
Løken barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min 🚶 5 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 🚶 10.2 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 🚶 9.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 🚶 5.2 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 🚶 5.3 km

Sport

⚽ Misurina Ballspill	5 min 🚶 4.8 km
⚽ Løken skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 5.4 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	12 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	13 min 🚶





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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

aktiv.
Tar deg videre



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 nettkrenkelseser
- 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 brukt bolig. 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: Nyveien 947
1960 LØKENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth SverreTelefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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