

An aerial photograph of a property. In the foreground, there is a main house with a dark grey roof and white trim, and a long, single-story garage with a dark grey roof. The house has a small porch and a chimney. The property is surrounded by green grass and trees. In the background, there is a large, open field with some trees in the distance.

aktiv.

Nyveien 953, 1960 LØKEN

Fin enebolig m/stor tomt, nydelig utsikt og solrike uteplasser. Nytt kjøkken, mye bodplass og uthus m/garasje. Usjenert!



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Kim Erik Narvestad
Alfredsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 169/244 kvm
Tomtstr.: 2471.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1107250115

Ditt nye hjem!

Velkommen til Nyveien 953, en pen og velholdt enebolig over to plan pluss kjeller.

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Omkranset av åkre og vakker natur ligger boligen usjenert, med store grøntarealer og nydelig utsikt over den landlige idyllen. Gode solforhold setter prikken over i'en, og nytes best på en herlig veranda og på en stor terrasse med innebygd krok.

Stuen er romslig og innbydende med både peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert i en moderne innredning fra 2024. På et flislagt bad er det badekar og gulvvarme, og i 2. etasje har boligen tre soverom og et innredet rom.

Lagringsplassen er meget god, og på en gårdsplass står det et uthus med stallbokser og dobbelgarasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	27
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	75
Situasjonskart	80
Nabolagsprofil	82
Budskjema	93



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nyveien 953!



Her bor man skjermet og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud.



Boligen ligger solrikt og usjenert til, og plasseringen gir nydelig utsikt over det naturskjønne landskapet.



Innkjørselen ender i en gruslagt gårdsplass og et uthus med dobbelgarasje.



Velkommen inn i et velholdt og fleksibelt familiehjem med en trivelig atmosfære!
En ytterdør fra 2023 er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke.



Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights og varme under store, mørke gulvfliser i marmormønster.



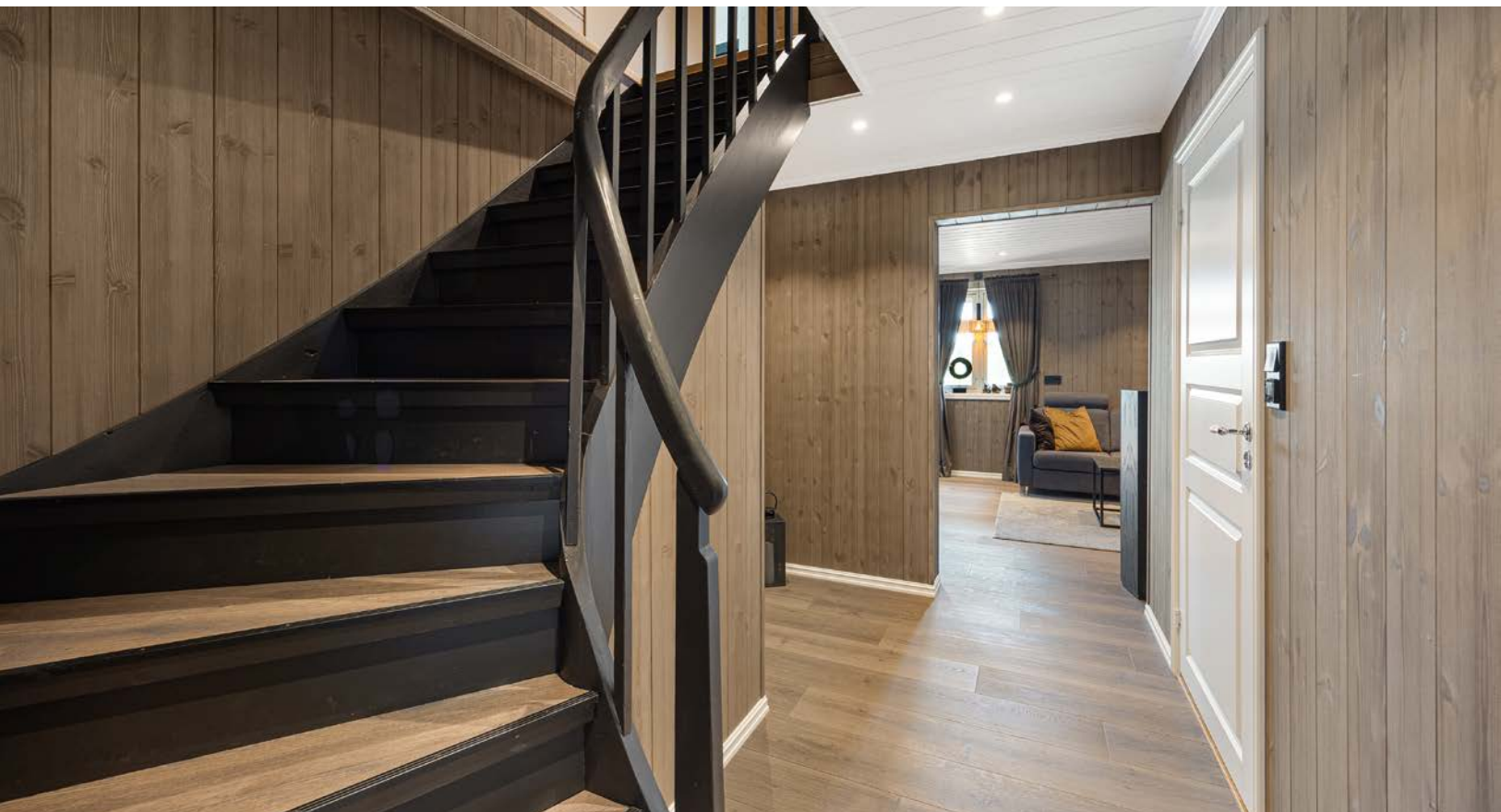
Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller, og entreen har en plassbygd hylle for planter eller annen dekor.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i et separat garderoberom.



I hovedetasjen er alle detaljer som stikk og brytere holdt i sort – stilrent og gjennomført.



Trappeløpet til 2. etasje er plassert i gangen ved entreen.



Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en stor og smart u-form. Vinduer over den ene benken bidrar til et luftigere uttrykk, og kjøkkenet har godt med skap- og skuffeplass for praktisk oppbevaring.



Innredningen er fra 2024, med sorte, profilerte fronter, vitrineskap og stor oppvaskkum i kompositt nedfelt i en benkeplate av laminat.



Over benkene er det belysning, glassplate og lekke heksagonfliser, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en innebygd ventilator.



Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, fryseskap, kjølehjørne, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.



Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Samme type overflater bidrar til en flytende overgang mellom rommene.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og venner og familie kan enkelt samles for hyggelige måltider rundt langbordet utenfor kjøkkenet.



Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og en varmepumpe i sort utførelse.



Ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både spiseplassen og sofakroken.



Dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt deler av himlingen, og 1-stavs laminat på gulvet kombineres med mørke panelvegger.



Tre soverom ligger sammen i andre etasje og i den opprinnelige delen fra 1960. Hovedsoverommet har lunt teppegulv, og en skillevegg deler opp rommet i ulike soner.



Veggene er malt i mørkeblått for en lun og avslappende atmosfære, og rommet har mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe plassbygd langs kneveggen.



Hovedsoverommet har for lite dagslys og ikke godkjente rømningsveier iht. dagens krav til oppholdsrom.



De to øvrige soverommene har en lun gråbrun farge på veggene som står godt til laminatgulvet.



Det ene soverommet har i tillegg utgang til en balkong.



Det innredede rommet i samme etasje har samme fargevalg på veggene som de minste soverommene, men et lysere laminatgulv. Rommet er ikke godkjent brukt som oppholdsrom.



Badet er helfliset og utstyrt med gulvvarme. Innredningen består av et hvitt servantskap, to matchende veggskap og et speil med belysning over servanten.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett og et innfliset badekar med dusjløsning.



Boligen har lagringsmuligheter fem kjellerboder og i uthuset.



Tomten er på over 2,4 mål, der store grøntarealer rammes fint inn av trær, busker og diverse beplantning.



Stuen har utgang til en herlig og delvis overbygd terrasse. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok med downlights, der livet utendørs nytes selv når det regner.



Belysning og elektrisk markise er montert på det åpne arealet, og terrassen har stikkontakter, uttrekkbar skjermvegg og fritt utsyn over alt det grønne.



Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både rolige stunder og store, sosiale sammenkomster.



Eiendommen oppleves som en privat oase med mye boltreplass for familien.



Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen.



Boligen har en fin adkomstterrasse med belysning.
Sommerdagene tilbringes også på en delvis overbygd veranda utenfor et av soverommene.



På eiendommen står det et uthus med dobbelgarasje, tilhørende carport og en tofløyet sidedør til lagringsplass.



Fra garasjedelen.

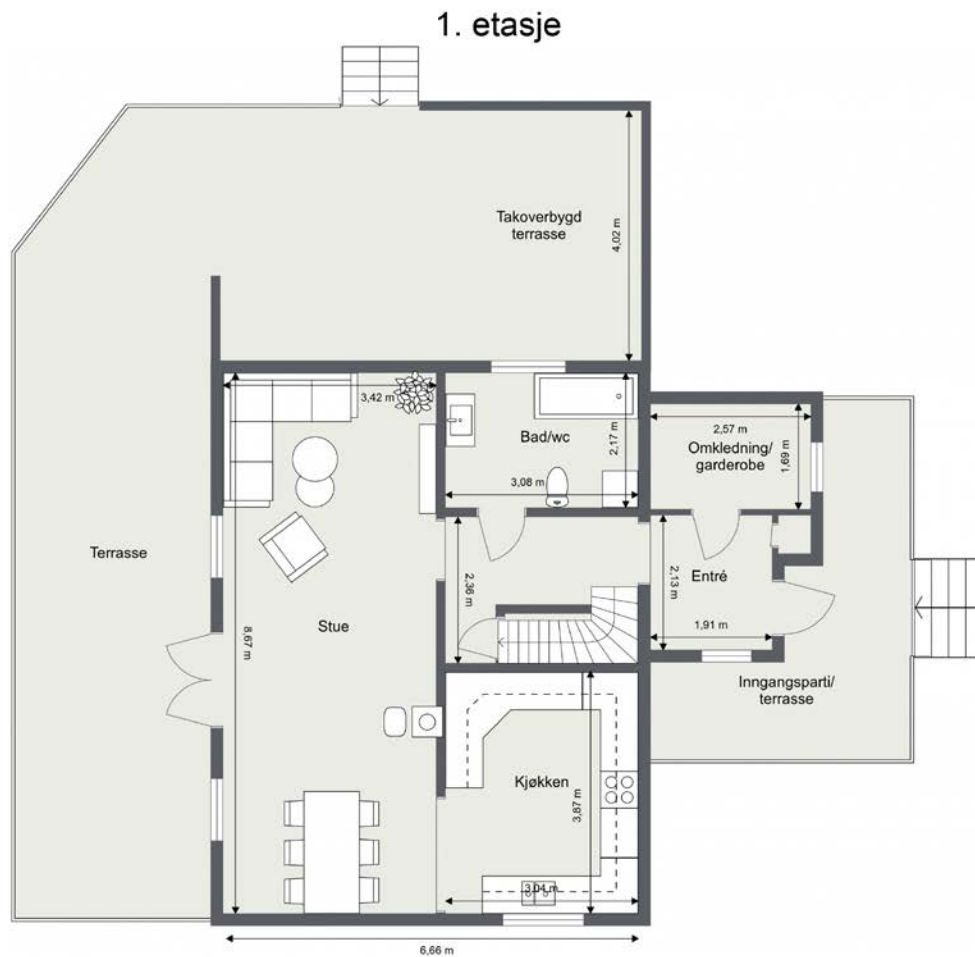


Boden i uthuset er innredet med stallbokser.



Velkommen til Nyveien 953!

Nyveien 953



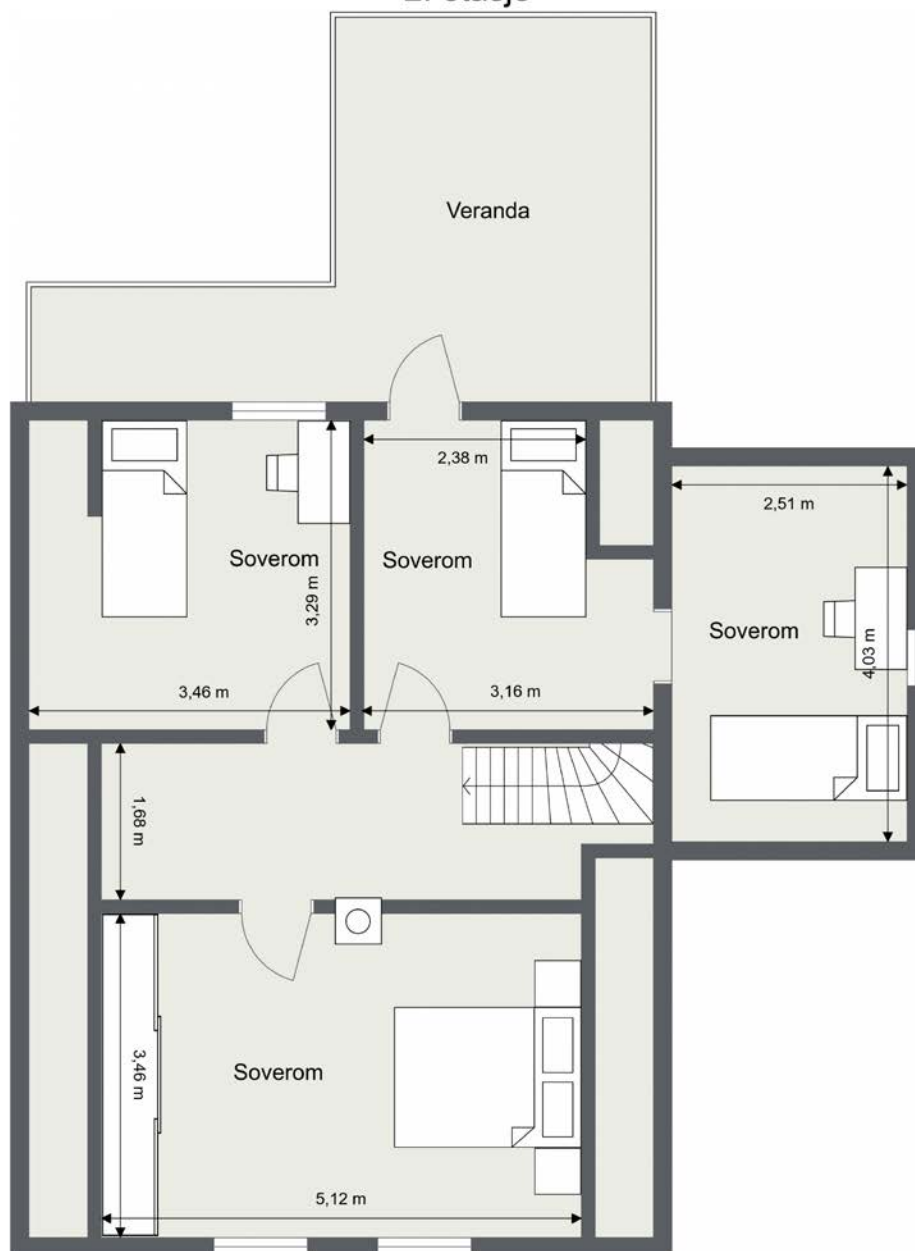
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bilde

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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

Nyveien 953 2. etasje



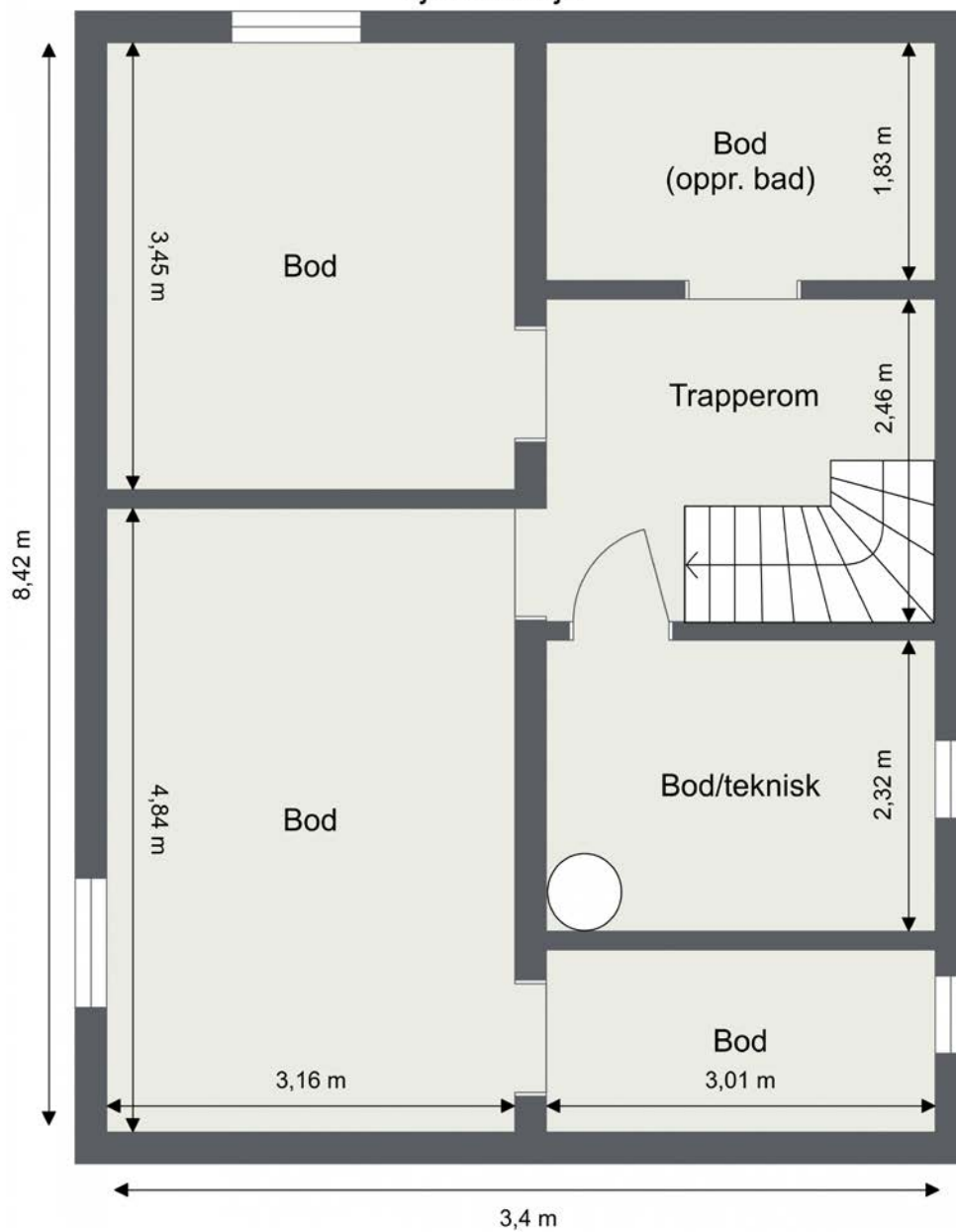
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen beskriver rommene slik de er innredet og ikke lovlig bruk, og kan ikke legges til grunn for videre bruk.

Nyveien 953
Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 75 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 96 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Trapperom, bod/teknisk rom, bod 2 (opprinnelig bad) 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, trapperom/gang, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, omkleddningsrom/garderobe.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trapperom, 3 soverom og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 m² Terrasse/balkongareal.

2. etasje

18 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 75 m² Garasje, bod/stallbokser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Terrasseareal TBA i 1. etasje består av inngangsparti/terrasse med ca. 13m² og terrasse på stuesiden med ca. 65m².

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2471.4 m²

Tomten er skylddelt og ikke oppmålt. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område på Fosser i Aurskog-Høland kommune, ca. 5 km fra Løken. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. På Løken er det blant annet lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet, og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper med utgangspunkt i Hølandshallen.

Området har flere gode fiske- og badevann. Det er ca. 7 km til Damtjern som ligger i idylliske omgivelser. Området er lett tilgjengelig med bil og det er gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. Ellers er det golfanlegg på Aurskog, mens Bjørkelangen har en liten alpinbakke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 og Kiwi på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er relativt kort vei til Sverige som byr på hyggelig grensehandel i blant annet Töcksfors og Charlottenberg. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Løken, 11 min til Bjørkelangen, 44 min til Mysen, 47 min til Lillestrøm og 69 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Deler av veggene har nyere konstruksjon og etterisolering. Fasade/kledning har liggende treborkledning. Etasjeskiller: Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betongvegger/murpuss og betong i himling. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Terrasse:

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Motorisert markise. Del av terrasse er takoverbygd med veranda over, har 2 vegger i trekonstruksjon med treborkledning og himling med trepanel med downlights. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler rekkverk på trapp (TG3). Rekkverkshøyde er ca. 86cm.

Innvendig > Innvendige trapper:

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk fra 2. etasje og ned mot trappen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell:

Bad/wc/vaskerom har ukjent alder, men er trolig fra 1990 tallet. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på våtrommet. Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater og innredninger har bruksslitasje. Flisarbeidet fremstår som ufagmessig. Baderommet har nådd forventet levetid som våtrom. Type membranløsning/tettesjikt er ukjent. Det er ikke mulig å se membran/slukmansjett i sluket. Gulvet er flatt og mangler fall til sluk. Det er fare for at eventuelt

lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av baderommet og skade boligen. Vinduet er u hensiktsmessig plassert i våt sone.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekingen er ukjent. Da boligen er tilbygd i 1997 er trolig taktekingen fra 1997 og er vurdert i forhold til dette. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Det er avvik: Taksteinen har slitasje og falming pga. vær og alder.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er ikke snøfangere på taket.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus på loftet med muselort (eier har gjort tiltak med musetetting i senere tid og har ikke merket forekomst av mus siden da).

Utvendig > Dører:

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt - fra 2023 iht. eier. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1997. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er glipe/utett mellom beslag og terskel på

Utvendig > Inngangsparti/terrasse:

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 86cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Innvendig > Overflater:

Gulv: Fliser, laminat og teppe. Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater/plater og fliser. Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel. Utstrakt bruk av downlights. Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betongvegger/murpuss og betong i

himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvfliser i entre og omkleddningsrom/garderobe har bom (hulrom) og sprekker i fuger stedvis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom i kjelleretasje har gulv av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

90 graders tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp Trappen har generelt enkel standard og slitasje. Rekkverket er løst (dårlig festet).

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør) fra 2025 og dels av kobber antas fra 1980/1990 tallet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Avviket på alder gjelder vannrør av kobber. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken. Det har forekommet at vannet til badet har frosset og det er tatt hull i vegg mot bad fra omkleddningsrom/garderobe på grunn av dette.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast synlig i kjeller. Det kan være nedstøpte avløpsrør i gulv i kjeller som er av støpejern fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik på alder gjelder deler av avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon/ventiler på 3 soverom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller som har sluk i gulvet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på deler av grunnmuren. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere. Vurdering av avvik: Det er avvik: Alder og tilstand på dreneringen er ukjent. Der hvor det er synlig grunnmursplate utvendig, så mangler denne topplst/klemlst og dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmuren og grunnmursplaten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) - Ukjent alder. Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen. Det er kommunal vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ukjent alder på utvendige vann- og avløpsledninger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils sorte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Innredningen er fra 2024 og har god standard. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke tegninger fra byggeåret. Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1977, men dette tilbygget er ikke gjennomført. Det foreligger tegninger på tilbygg fra 1997, men det er avvik på disse. Avvikene gjelder bla.: Tilbygd rom i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen. Tilbygd entre og omkleddingsrom/garderobe i 1. etasje er ikke beskrevet på tegningen slik det fremstår i dag. Tilbygd veranda/takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen. Utvendig inngangsparti/terrasse er ikke beskrevet på tegningen.

Garasje/uthus:

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

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Rørleggarbeid i forbindelse med kjøkken samt diverse annet arbeid av Kragtorp VVS AS i 2025. Dokumentasjon er fremvist. Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro i 2020 og av elektriker M. Carlsen & sønn i 2025 iht. fremviste Samsvarserklæringer. Montert innvendig stålppe i opprinnelig teglsteinspipe av Kai Nettum/Nordicpipe iht. Ferdigattest utstedt av Aurskog-Høland kommune den 29.09.2023. Øvrig oppussingsarbeid er gjort av eier selv.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: 2 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er rømningsvei fra 2 andre soverom i 2. etasje (1 vindu og 1 verandadør) og rømningsvei for etasjen vurderes som tilfredsstillende. 1 soverom tilfredsstiller ikke krav til takhøyde.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 02.06.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2014. Tilsynet har status som avsluttet, men i følge samme rapport er det 4 åpne avvik. Det er gjort henvendelse til el-verket for avklaring om avvikene fortsatt er aktive, eller om de er lukket. Besvarelsen er ikke besvart ved opprettelse av salgsoppgave. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) er det meldt om følgende avvik registrert på Antikkovn/koksovn:

A2 - Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med ubrennbar plate på minimum 300 mm.

E2- Avstand mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være minimum 300 mm.

Siste feiing ble utført 30.08.2021. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Beskrivelse: I garasjen kan det renne inn litt vann men ingen store mengder.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Vet ikke om det var noe galt men nå er det installert ny stålpipes i 2023.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fant en del musemøkk da vi reiv alt innvendig men etter å ha byttet kledning og installert nytt muse bånd rundt hele huset har det ikke vært mus her! Satt opp 5 feller første vinter for å sjekke og alle var tomme.

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

Alt det elektriske har blitt byttet ut i 2024. Arbeid utført av Carlsen og sønn.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Alt av snekkerarbeid under oppussing er gjort selv og med hjelp av faglært kompiss.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny terrasse 2024 Byttet kledning og vinduer på 2 vegger i 2023.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Bør byttes ut noen bord på bakside av garasje.

Tilleggs kommentar fra selger: Det er tinglyst veirett til boligen. Vi fikk også ca 190 000 i erstatning pga regnværet Hans i 2023 som skal brukes til å utbedre veien.

Kort fortalt om eiendommen

- Attraktiv enebolig over tre etasjer.
- Kjeller med mye lagring i fem boder.
- Uthus med garasjer og stallbokser.
- En carport er tilbygget uthuset.
- Ca 2,4 mål tomt med flotte grøntarealer.
- Strålende utsikt over landskapet.
- Romslig terrasse på ca. 65 kvm.
- Lun, koselig og innebygd krok.
- Veranda på ca. 18 kvm.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Gulvvarme i alle oppholdsrom nede.
- Utstrakt bruk av downlights i huset.
- Store gulvfliser er lagt i entreen.
- Entreen har en separat garderobe.
- Flott kjøkkeninnredning fra 2024.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Flislagt bad innredet med badekar.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Tre soverom sammen i 2. etasje.
- Innredet rom i 2. etasje.
- Ekstra lagring i uthuset.
- El-anlegget fornyet i 2020 og 2025.
- Boligen har Heatit m/futurehome hub.

Planløsning

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

2. etasje: Gang, 3 soverom og innredet rom.

Kjeller: Trapperom og 5 boder.

Annet: Uthus på ca. 75 kvm og et kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

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.

Parkering

På eiendommen står det et uthus med dobbelgarasje, tilhørende carport og en tofløyet sidedør til lagringsplass. Boden i uthuset er innredet med stallbokser, og foran uthuset har tomten en gruslagt gårds plass for ytterligere parkering.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme i hele første etasje – med unntak av garderoben. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2023. Ventilasjonen er naturlig, med

mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i en av kjellerbodene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 838 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 302 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 849 572 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 398 286 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 8 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:

3226/16/8:

14.12.1959 - Dokumentnr: 3848 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Kjøperen har rett til veg på selgerens gårdsvei frem til tomta, likeledes vannrett fra ile på sydsiden av tomten.

11.05.1959 - Dokumentnr: 1128 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:16 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1810709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:16 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 89425 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:16 Bnr:8

08.06.1994 - Dokumentnr: 3950 - Kjøpekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:16 Bnr:5

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Fra det tinglyste dokumentet: Utgifter til fremtidig vedlikehold og evt. opprustning av veien fordeles på følgende måte: "Kårbolig" 22 %, gnr. 16 bnr. 8 26%, tun m. bebyggelse 30 % og landbruksarealet 22 %. Ved evt. opprustning i form av utvidelse av veibanen, anlegg av veirenner etc. avstår hovedbølet fri grunn. Forut for at arbeider igangsettes må minst 50 % av brukerinteressene i henhold til foranstående være enige for å kunne forplikte de andre til å betale. Arbeider kan under ingen omstendighet igangsettes uten at de andre er orientert om dette.

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

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

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.

Boligen ble oppført i 1960. Det er mottatt tegninger for tilbygg bolig 1977, tilbygg fra 1997 (ikke søknadspliktig) samt tilbygg til garasje fra 2006 (ikke søknadspliktig). Det er mottatt plantegninger for 1. etasje og kjeller, men ikke for 2. etasje. Det er avvik på fasader, innvendig planløsning/bruk av rommene samt terrasser. Megler har ikke fullt ut kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak som følge av manglende tegninger for 2. etasje.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning, men er ikke tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved

behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Eiendommen har prrivat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Regulerings- og arealplaner

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18

1941 Bjørkelangen

Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

17.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nyveien 953, 1960 LØKEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 16, bnr. 8

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 10816-25077

Referansenummer: WN1667

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje/uthus.

Eneboligen ble oppført i 1960 og ble tilbygd i 1997.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje/uthus har ukjent byggeår.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er ikke snøfangere på taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Deler av veggene har nyere konstruksjon og etterisolering.
Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon. Motorisert markise.
Del av terrasse er takoverbygd med veranda over, har 2 vegger i trekonstruksjon med treborkledning og himling med trepanel med downlights.

Veranda i 2. etasje i trekonstruksjon.
Gulvet er tekket med takplater av type TilTak iht. eier.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og teppe.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater/plater og fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betongvegger/murpuss og betong i himling.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapper: 90 graders tretrapper mellom etasjene.

Innerdører: Formpressede 3-speils dører og 3-speils heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre, gang/stue, spisestue og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør) og dels av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Det kan være nedstøpte avløpsrør i gulv i kjeller som er av støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller som har sluk i gulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc.

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på deler av grunnmuren.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten rundt boligen er hovedsaklig skrånende ned mot syd og øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.
Det er kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra byggeåret.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1977, men dette tilbygget er ikke gjennomført.

Det foreligger tegninger på tilbygg fra 1997, men det er avvik på disse.

Avvikene gjelder bla.:

- Tilbygd rom i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen.
- Tilbygd entre og omkleddningsrom/garderobe i 1. etasje er ikke beskrevet på tegningen slik det fremstår i dag.
- Tilbygd veranda/takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen.
- Utvendig inngangsparti/terrasse er ikke beskrevet på tegningen.

Garasje/uthus

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

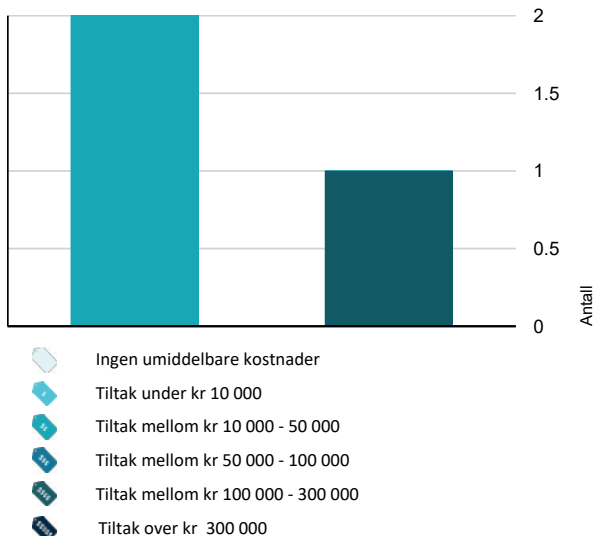
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Inngangsparti/terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere takst.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
1997	Tilbygg	Iht. matrikelinformasjon.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekkingen er ukjent. Da boligen er tilbygd i 1997 er trolig taktekkingen fra 1997 og er vurdert i forhold til dette.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taksteinen har slitasje og falming pga. vær og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag, men takteking bør jevnlig kontrolleres med takinspeksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Deler av veggene har nyere konstruksjon og etterisolering. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus på loftet med muselort (eier har gjort tiltak med musetetting i senere tid og har ikke merket forekomst av mus siden da).

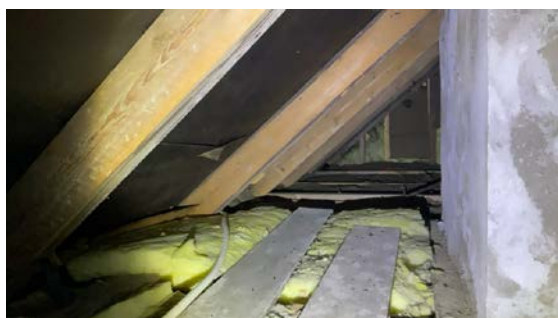
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes dersom problemet med mus oppstår igjen.



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass - det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1997/1998/2023. Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass - fra byggeåret.

! TG 2 Dører

Entredør i malt slett utførelse med glassfelt - fra 2023 iht. eier. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe/utett mellom beslag og terskel på verandadør i 2. etasje - kan føre til inndriv av vann i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelbeslag på verandadør i 2. etasje må utbedres.

! TG 3 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Motorisert markise.

Del av terrasse er takoverbygd med veranda over, har 2 vegger i trekonstruksjon med treborkledning og himling med trepanel med downlights.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler rekkverk på trapp (TG3). Rekkverkshøyde er ca. 86cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på trapp må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Inngangsparti/terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 86cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



! TG 1 Veranda i 2. etasje

Veranda i trekonstruksjon.

Gulvet er dekket med takplater av type TilTak iht. eier. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat og teppe.

Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater/plater og fliser.

Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betongvegger/murpuss og betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvfliser i entre og omkleddingsrom/garderobe har bom (hulrom) og sprekker i fuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av flisene bør vurderes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasje har gulv av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag.

! TG 3 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk fra 2. etasje og ned mot trappen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

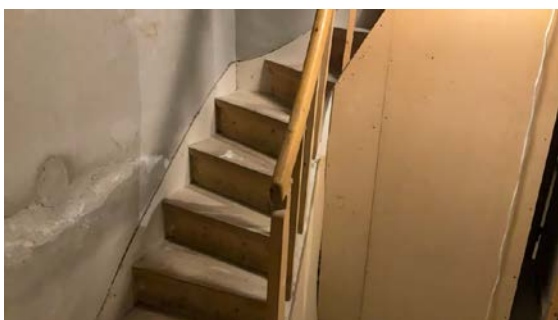
Vurdering av avvik:

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

Trappen har generelt enkel standard og slitasje.
Rekkverket er løst (dårlig festet).

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



TO 1 Innvendige dører

Formpressede 3-speils dører og 3-speils heltredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Generell

Bad/wc/vaskerom har ukjent alder, men er trolig fra 1990 tallet.
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på våtrommet.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflater og innredninger har bruksslitasje.
Flisarbeidet fremstår som ufagmessig.
Baderommet har nådd forventet levetid som våtrom.
Type membranløsning/tettesjikt er ukjent. Det er ikke mulig å se membran/slukmansjett i sluket.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluk. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av baderommet og skade boligen.
Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våt sone.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



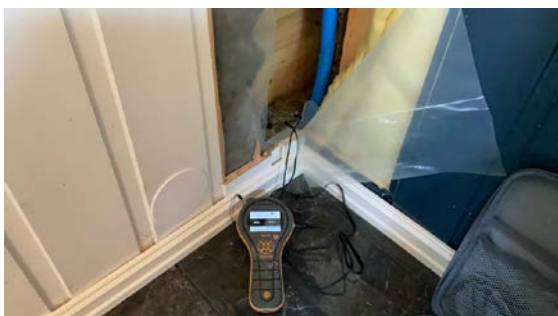
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad (det var åpent i vegg fra før).
Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjølehjørne, fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Innredningen er fra 2024 og har god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør) fra 2025 og dels av kobber antas fra 1980/1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avviket på alder gjelder vannrør av kobber.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Det har forekommet at vannet til badet har frosset og det er tatt hull i vegg mot bad fra omkleddingsrom/garderobe på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- 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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig i kjeller.
Det kan være nedstøpte avløpsrør i gulv i kjeller som er av støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder deler av avløpsrør.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventilasjon/ventiler på 3 soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

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.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg. Vesentlig fornyet i senere år. Deler av eldre dato.

Utdrag fra Samsvarserklæringen fra 2025:

Komplett nytt skjuantanlegg i kjøkken, stue, utelys og hele 2. Etg. med soverom.

Nye tilførsler til Micro, komfyr, kjøkken forbruk, oppvaskmaskin, VK stue/kjøkken/gang, stue, utelys og 2. Etg.

Skiftet termostater og bryter bad. Termostater og dimmere er heatit med futurehome hub.

Ikke utført arbeid på bad foruten termostater og bryter. Ikke gjort arbeid i garasje. Ikke gjort arbeid i kjeller.

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på deler av grunnmuren. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på dreneringen er ukjent.

Der hvor det er synlig grunnmursplate utvendig, så mangler denne topplist/klemlist og dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmuren og grunnmursplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres topplist/klemlist på grunnmursplatene.

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig skrånende ned mot syd og øst.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) - Ukjent alder.

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.

Det er kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt byggeår (byggeår er ukjent).

Standard

Bygningen har enkel standard.

Bygningen har god funksjonalitet til garasje og lagringsplass.

Vedlikehold

Bygningen har slitasje, skader, mangler og et generelt behov for rehabilitering.

Bygningen 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 var 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.

Beskrivelse

Frittstående garasje/uthus.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

2 vippeporter i trekonstruksjon.

2-fløyet gangdør i trekonstruksjon.

Bygningen er tilbygd med carport i enkel trekonstruksjon.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 169 m²/169 m² <i>Enebolig: 3 Trapperom, 5 Bod, Entré, Omkleddingsrom, Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom</i> <i>Andre bygg: Garasje/uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 75 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 000 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 4 000 000 Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rakkestadveien 50 ,1960 LØKEN 173 m ² 1936 4 sov		4 990 000				28 844
2 Bekkeveien 1 ,1960 LØKEN 122 m ² 1965 3 sov	26-05-2025	2 990 000	2 915 000		2 915 000	23 893
3 Holterfaret 3 ,1963 FOSSER 139 m ² 1974 2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 022
4 Foserveien 280 ,1963 FOSSER 183 m ² 1956 4 sov		4 200 000				22 951
5 Sandumveien 320 ,1960 LØKEN 175 m ² 1936 4 sov		3 990 000				22 800
6 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER 146 m ² 1957 4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000		3 250 000	22 260
7 Gruslinna 13 ,1960 LØKEN 192 m ² 1978 3 sov		3 350 000				17 448
8 Nedre Tallakvei 4 ,1960 LØKEN 229 m ² 1957 3 sov		3 290 000				14 367

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. Antatt beløp.	Kr.	16 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

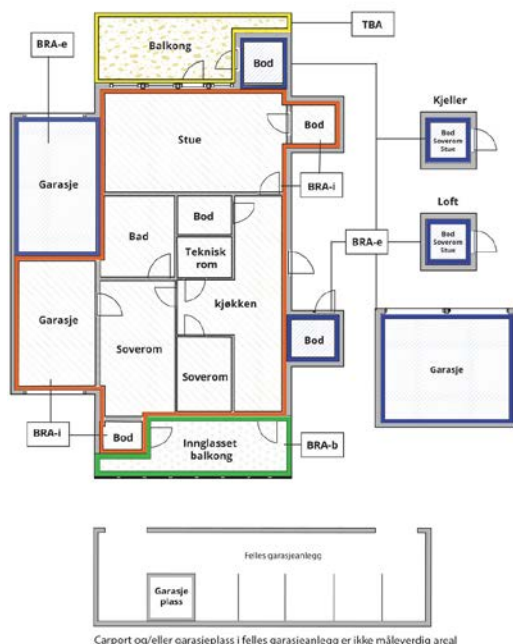
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	54			54			54
1. etasje	68			68	78		68
2. etasje	47			47	18	12	59
SUM	169				96	12	181
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, Bod 1/teknisk rom, Bod 2 (opprinnelig bad), Bod 3, Bod 4, Bod 5		
1. etasje	Entré, Omkleddingsrom/garderobe, Trapperom/gang, Bad/wc/vaskerom, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Terrasseareal TBA i 1. etasje består av inngangsparti/terrasse med ca. 13m² og terrasse på stuesiden med ca. 65m².

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra byggeåret.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1977, men dette tilbygget er ikke gjennomført.

Det foreligger tegninger på tilbygg fra 1997, men det er avvik på disse.

Avvikene gjelder bla.:

- Tilbygd rom i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen.
- Tilbygd entre og omkleddingsrom/garderobe i 1. etasje er ikke beskrevet på tegningen slik det fremstår i dag.
- Tilbygd veranda/takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen.
- Utvendig inngangsparti/terrasse er ikke beskrevet på tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørleggarbeid i forbindelse med kjøkken samt diverse annet arbeid av Kragtorp VVS AS i 2025. Dokumentasjon er fremvist. Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro i 2020 og av elektriker M. Carlsen & sønn i 2025 iht. fremviste Samsvarserklæringer. Montert innvendig stålpipeline i opprinnelig teglsteinspipe av Kai Nettum/Nordicpipe iht. Ferdigattest utstedt av Aurskog-Høland kommune den 29.09.2023. Øvrig oppussingsarbeid er gjort av eier selv.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er rømningsvei fra 2 andre soverom i 2. etasje (1 vindu og 1 verandadør) og rømningsvei for etasjen vurderes som

tilfredsstillende.
1 soverom tilfredsstiller ikke krav til takhøyde.

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Bod/stallbokser	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	54
Garasje/uthus	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Petter Larsen	Takstingenør
	Kim Erik Narvestad Alfredsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	16	8		0	2471.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nyveien 953							
Hjemmelshaver							
Kim Erik Narvestad Alfredsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 5,5km. øst for Løken sentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark i umiddelbar nærhet.

Løken har barnehage og barneskole.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Det er ca. 11km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.471,4m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 020 000	2023	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	03.06.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.05.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	11.08.1977	Det er søkt om tilbygg i 1977, men dette er ikke gjennomført.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg		Udaterte tegninger, men de er fra 1997 iht. Aurskog-Høland kommune.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje/uthus	28.06.2006		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	17.06.2025	Revidert rapport etter mottatt tegninger fra kommunalt byggesaksarkiv.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN1667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250115	

Selger 1 navn
Kim Erik Narvestad Alfredsén

Gateadresse	
Nyveien 953	

Poststed	Postnr
LØKEN	1960

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1107250115

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bør byttes ut noen bord på bakside av garasje

Document reference: 1107250115

Tilleggskommentar

Det er tinglyst veirett til boligen. Vi fikk også ca 190 000 i erstatning pga regnværet Hans i 2023 som skal brukes til å utbedre veien

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



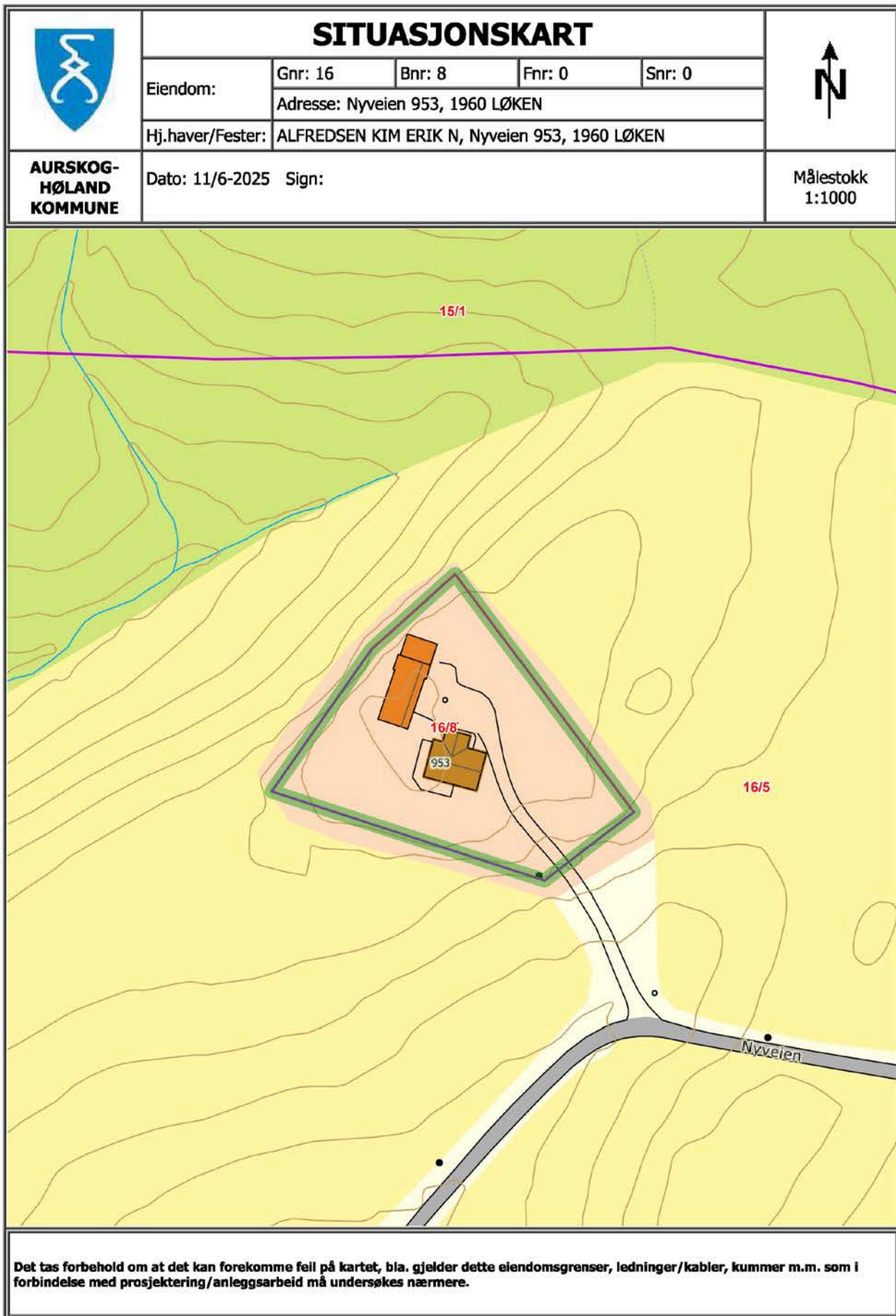
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Erik Alfredsen	febaae52a1fcfa9c20f39b 4857f70f344cd5ed72	03.06.2025 12:10:55 UTC	Signer authenticated by One time code

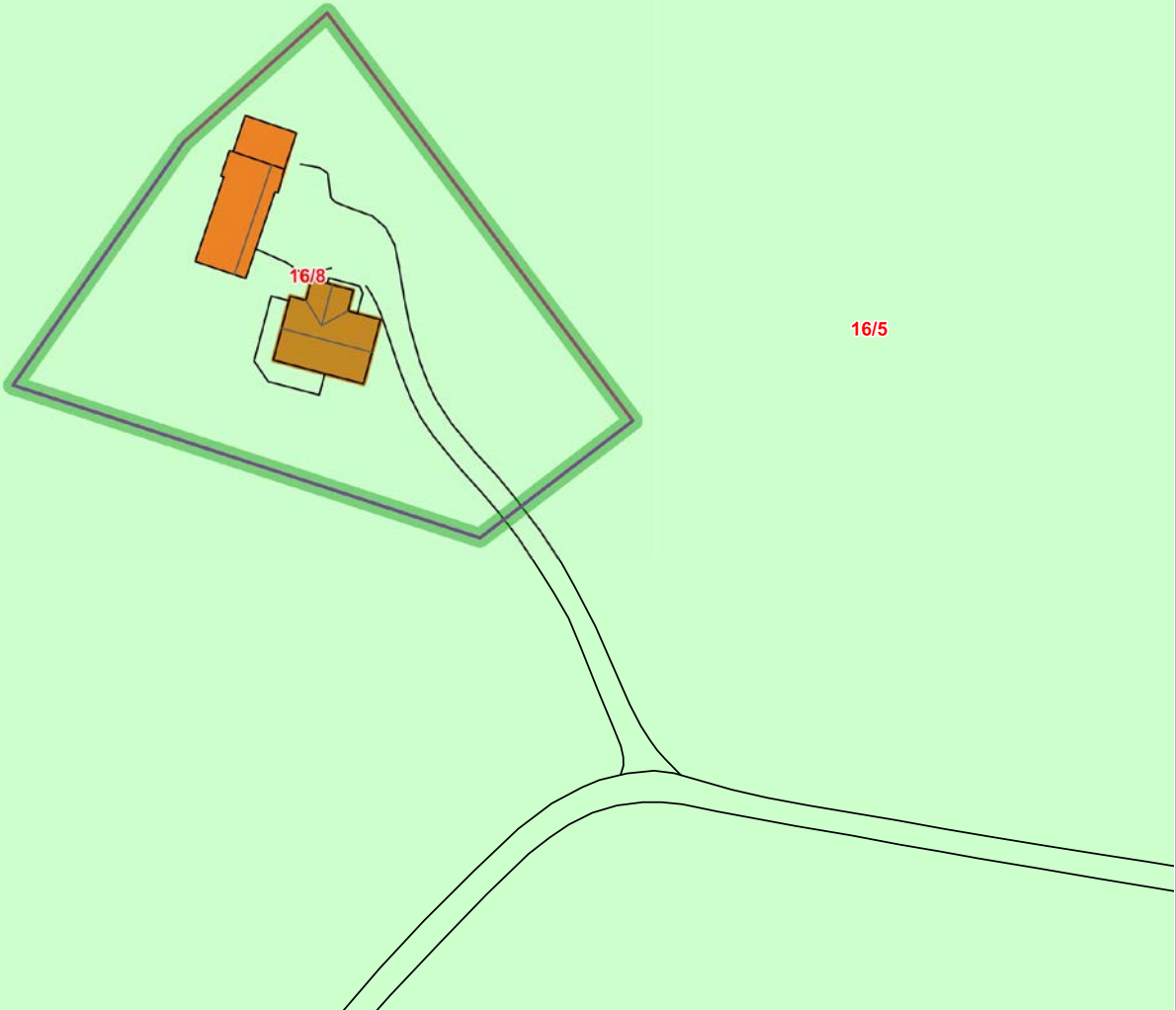
Document reference: 1107250115

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



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 8	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Nyveien 953, 1960 LØKEN				
		Hj.haver/Fester:				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 5/6-2025 Sign:				Målestokk 1:800	

Tegnforklaring	
	LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende



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

Nabolagsprofil

Nyveien 953

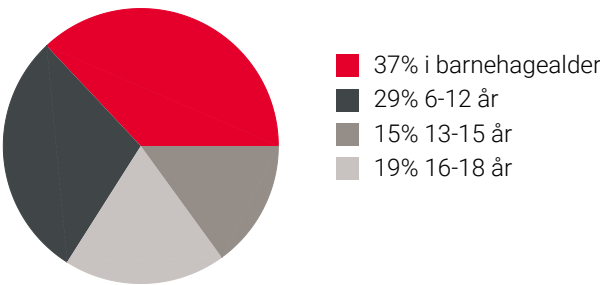
Offentlig transport

🚗 Fosser	5 min 🚗
Linje 480	4.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚗

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
252 elever, 14 klasser	5.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	10 min 🚗
650 elever, 40 klasser	10.1 km
Bjørkelangen videregående skole	12 min 🚗
674 elever, 32 klasser	11.2 km
Kjelle videregående skole	14 min 🚗
180 elever, 17 klasser	12.4 km

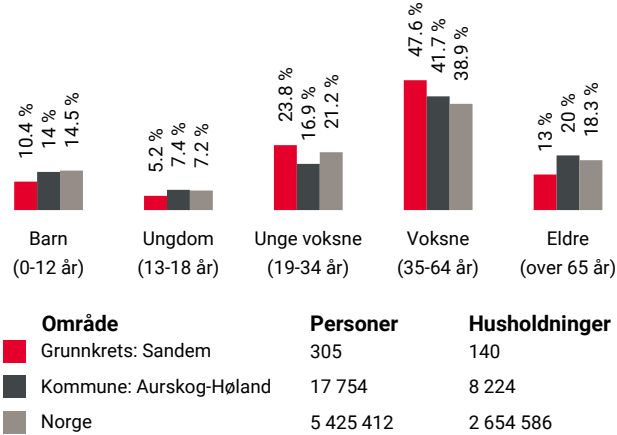
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
97 barn	5.4 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
34 barn	10.5 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	11 min 🚗
46 barn	9.7 km

Dagligvare

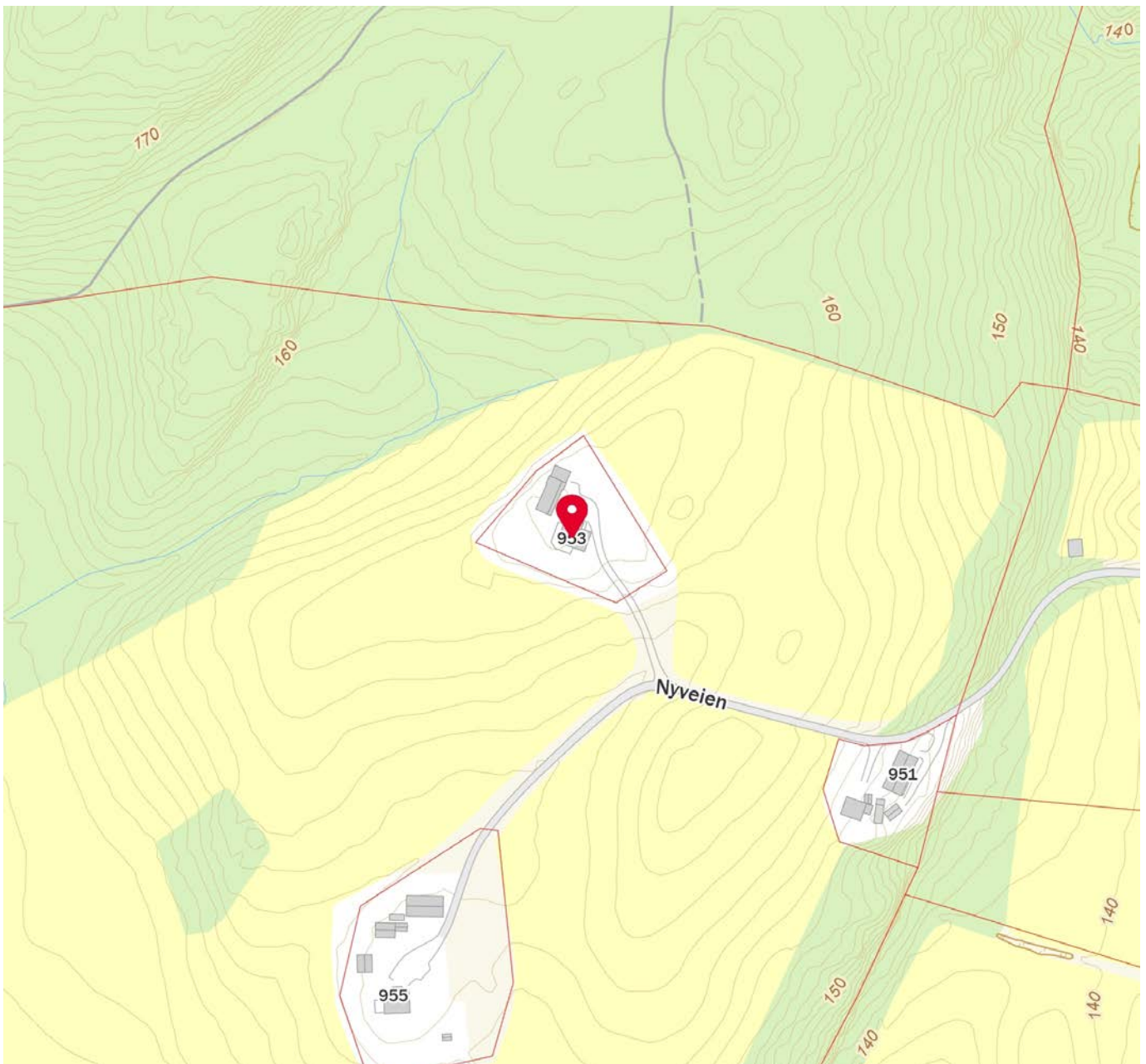
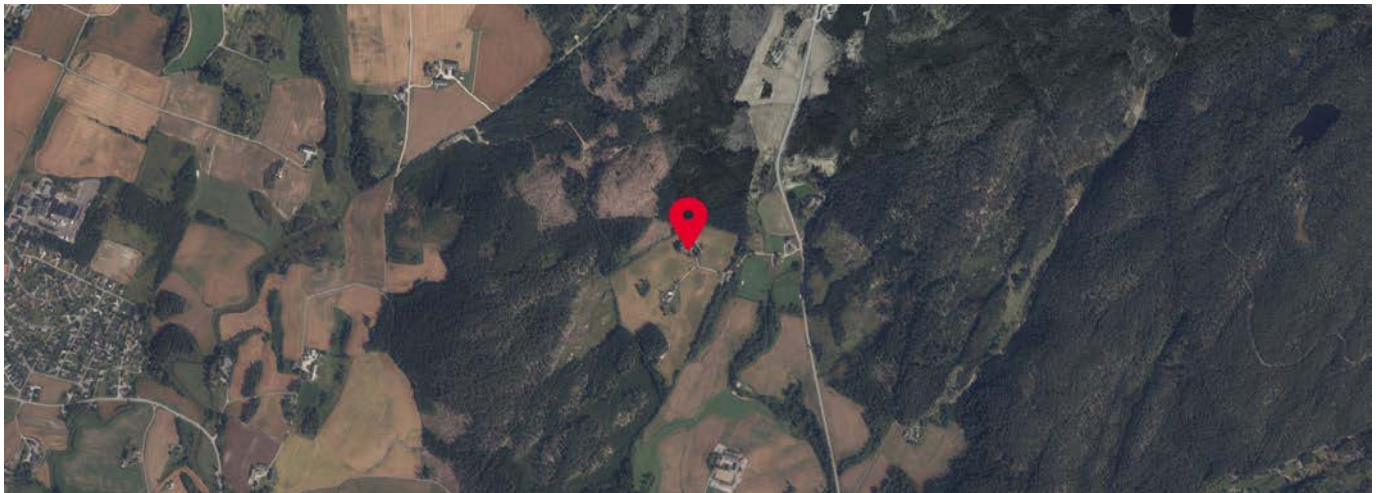
Rema 1000 Løken	7 min 🚗
Post i butikk	5.5 km
Kiwi Løken	7 min 🚗
PostNord	5.6 km

Sport

⚽ Misurina	6 min 🚗
Ballspill	5.1 km
⚽ Løken skole	7 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	5.7 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	13 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	13 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nyveien 953
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre