

An aerial photograph of a farmstead. In the foreground, there is a large, dark, textured area, possibly a riding arena or a large gravel pit. To the left, a red house with white trim and a gabled roof sits on a grassy slope. Next to it is a smaller red building with a white door. To the right, a large white barn with a red door and a grey roof is visible. A smaller grey shed is in front of it. The background consists of a large, brown, plowed field under a clear sky. In the top right corner, there is a white box with the word 'aktiv.' in red lowercase letters.

aktiv.

Østrengveien 63, 1960 LØKEN

**Småbruksidyll med velholdt,  
vakker enebolig og stor stall -  
Solrik terrasse m/landlig utsyn -  
Tomt på ca 7 mål - Ridebane**



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 7 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 181 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 381 390,-  
**Selger:** Jeanette Vestli Eriksen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total** 241/462 kvm  
**Tomtstr.:** 7313.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 24, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1107260060

# Drømmen om småbruk kan gå i oppfyllelse!

Velkommen til Østrengveien 63 - en sjarmerende småbruksidyll på ca 7 mål i rolige, barnevennlige omgivelser. Her får du det beste av landlivet, med rikelig plass for både to- og firbeinte og svært gode fasiliteter for hestehold.

Eiendommen byr på flotte solforhold, som kan nytes fra en delvis overbygd terrasse på ca. 60 kvm med landlig utsyn.

Boligen er godt vedlikeholdt og har en familievennlig planløsning med tidsriktige farge- og materialvalg. Her finner du en romslig stue med varmepumpe, klassisk kjøkken og en innbydende entré med peisovn.

Videre inneholder boligen bad/wc, separat wc, vaskerom, kontor og fire gode soverom.

Eiendommen har i tillegg stor stall, utgangshus for hest samt uthus med boder og carport – perfekt for deg som drømmer om landlig liv med hest.

**Vi ser deg gjerne på visning!**



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning 1. etasje .....	7
Plantegning 2. etasje .....	15
Plantegning kjeller .....	21
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	83
Midlertidig brukstillatelse .....	90
Situasjonskart .....	91
Reguleringskart .....	92
Gårdskart .....	93
Energiattest .....	94
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	111



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Østrengveien 63!  
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen legger virkelig legger til rette for det gode liv på landet, med gode fasiliteter for hestehold og rikelig med boltreplass både for både to- og firbeinte.



Området er bebygget med eneboliger på store tomter og landbrukseiendommer. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann med gode turmuligheter året igjennom.



Boligen er godt vedlikeholdt og har en familievennlig planløsning med tidsriktige farge- og materialvalg. Inngangspartiet er overbygd, har skiferlagt adkomst, lun velkomstterrasse og klassisk utebelysning.

## Østrengveien 63 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto: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.



Entreen har lyslasert panel på veggene og matchende laminat på gulv med gulvvarme.



I 2022 ble det montert en god peisovn i entreen.



Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Det hyggelige kjøkkenet har plass til et lite spisebord foran vinduet som vender mot gårdsplassen. Her kan barna gjøre lekser mens middagen er underveis, eller du kan ta deg en hvil og nyte en god kopp med kaffe.



Stuen oppleves som lun og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.



Det er elektrisk varme i gulvet, og i 2022 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe som sørger for jevn temperatur gjennom hele året.



Fra stuen er det utgang til en stor, dels overbygd terrasse med gode solforhold.



Veggene er malt opp i en delikat gråtone, og det er lagt matchende, lyst laminat på gulvet.

I tilknytning til entreen ligger dette gjestetoilet. Rommet har gråmalt panel på veggene og lyst belegg på gulvet.

Fra entreen er det også adgang til kontoret. Her er det to store vinduer som gir nydelig utsikt og flott lysinnfall.

Rommet har flere bruksmuligheter. Kanskje du har behov for et hobbyrom eller en systue?





Vaskerommet har hvitmalt panel på veggene og terracottafarget belegg på gulv med gulvvarme. Under benken er det opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.



Vaskerommet ligger praktisk plassert innenfor kjøkkenet og har i tillegg egen utgangsdør til hagen.

Østrengveien 63  
2. etasje



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

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.



Trapperommet i etasjen er åpent og lyst. Ved balkongdøren er det plass til en liten lesestol.



Eneboligen har fire soverom, og alle er pent pusset opp i stilrene, og samtidig tidsmessige fargekombinasjoner



Hovedsoverommet er det en bred, plassbygd garderobeløsning.



Ett av soverommene har en plassbygd seng med skuffer.



Soverommene har sjarmerende skråtak og god plass til både seng og annen innredning.



Dette rommet har en også plassbygd skapløsning.



Badet ligger ved soverommene i andre etasje, og fremstår som velholdt og pent.



Her er det hvite fliser på veggene, hvitmalt panel i himlingen og grått, mønstret belegg på gulvet.



I tillegg til baderomsinnredning og boblebadekar har badet et toalett og en dusjnise.

## Østrengveien 63 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.

Kjelleretasjen byr på flere bodrom med lagringsmuligheter.

Det er også en utvendig adkomst til etasjen i forbindelse med overbygget med adkomst til vaskerommet.





Uteområdene innbyr til avslapning og sosialt samvær. En romslig terrasse på ca. 60 kvm, oppført i 2015, er delvis overbyggd og har en hyggelig utforming med spaltegulv i tre. Jacuzzien er defekt og ikke i bruk.



På den ene kortsiden av terrassen er det tett vegg med blyglassvinduer som gir vakkert fargespill. Den overbygde delen er lun og usjenert. Det åpne arealet og jacuzzien gir deg muligheten til å nyte solskindager til det fulle.



Rundt boligen er det frodig plen, prydbusker og variert beplantning.



Hagen er avdelt fra øvrige området med naturlig vegetasjon og et gjerde. Gjerdet er i dårlig forfatning.

I tillegg til terrassen på bakkeplan har boligen en overbygd balkong med utgang fra trapperommet i 2. etasje.

Her kan du sitte lunt og godt, og samtidig nyte utsikten mot jorder og skog.





Utemulighetene på eiendommen er mange og varierte, med blant annet denne idylliske kroken med bålpanne og sittebenk.



Eiendommen har en frittstående stall på ca. 88 kvm.



For deg med hesteinteresse er dette en eiendom som virkelig skiller seg ut.



Stallen er innredet med 4 romslige hestebokser, eget utstyrsrom samt vaskerom med vann og avløp.



Vaskerommet i stallen er utstyrt med vaskekum og varmtvannsbereder.



Bildet viser et av rommene i låven.



Kanskje det er din hest som skal bo i disse omgivelsene?



I følge gårdskart har eiendommen 3,7 mål fulldyrka jord. Det er ikke boplikt på eiendommen, men det er driveplikt på jorda. Den dyrkede jorda er benyttet til uteområder for hest.



Utegangshuset for hest er på ca. 77 kvm og ble oppført i 2013. Utegangshuset sees nederst i høyre hjørne av bildet. Selger opplyser at hestegjerdene har noe behov for vedlikehold og utbedringer.



Eiendommen byr også på et praktisk og allsidig uthus på ca. 56 kvm. Bygningen har i hovedsak standard fra byggeår, men to boder er senere oppusset.



Bildet viser et innvendig rom i uthuset.



Carporten har en biloppstillingsplass og ble tilbygd uthuset i 2003.  
I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.



Velkommen til Østrengveien 63!

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 241 kvm

BRA - e: 221 kvm

BRA totalt: 462 kvm

TBA: 60 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 kvm Trapperom, teknisk rom, trapperom med utgang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré/gang/trapperom, toalettrom, kjøkken, vaskerom, kontor, stue og trapperom

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Trapperom, bad/wc, kott/garderobe og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Terrasse- og balkongareal

### Stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 88 kvm Stall med 4 hestebokser, ustyrrom og fôrrom/vaskerom

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm Garasje/lagerrom, hønehus og 2 boder

### **Utegangshus for hest**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 77 kvm Utegangshus for hest

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Kott på 1 soverom i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og rommet har ikke måleverdig bruksareal. 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

7313.2 kvm

I følge gårdskart har eiendommen 3,7 mål fulldyrka jord. Det er ikke boplikt på eiendommen, men det er driveplikt på jorda. Den dyrkede jorda er benyttet til uteområder for hest. Megler har ikke undersøkt eventuelle konsekvenser av dette.

Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Megler har ikke kontrollert eiendommens størrelse i den tinglyste skylddelingsforretningen. Eiendommens grenser og areal er usikre. Ved en eventuell fremtidig oppmåling må det påregnes avvik på grenser og areal. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Tomtebeskrivelse**

Velkommen til en eiendom som virkelig legger til rette for det gode liv på landet, med gode fasiliteter for hestehold og rikelig med boltreplass både for både to- og firbeinte. Eiendommen strekker seg over hele ca 7,3 mål og ligger idyllisk og landlig til ca. 4 km sørøst for Løken sentrum.

Her får du følelsen av ro, luft og frihet - med gode solforhold og et tun som er pent opparbeidet med gruset adkomst, frodig plen, prydbusker og variert beplantning. For deg med hesteinteresse er dette en eiendom som virkelig skiller seg ut.

Her er det tilrettelagt for et aktivt og praktisk hestehold med både utgangsområder og egen ridebane. Eiendommen har en frittstående stall på ca. 88 kvm, innredet med 4 romslige hestebokser, eget utstyersrom samt vaskerom med vann og avløp. Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og varmtvannsbereder, og både dette rommet og utstyersrommet har elektrisk gulvvarme - en komfortabel løsning i hverdagen.

I tillegg finnes et utgangshus for hest på ca. 77 kvm (oppført i 2013), som gir fleksible løsninger for dyreholdet året rundt. Eiendommen byr også på et praktisk og allsidig

uthus på ca. 56 kvm. Bygningen har i hovedsak standard fra byggeår, men to boder er senere oppusset. Carport ble tilbygd i 2003, og ett rom er isolert og innredet med flislagt gulv og varmekabler, perfekt som hobbyrom, verksted eller oppholdsrom etter behov.

Selger opplyser at det elektriske anlegget til hestegjerdet ikke fungerer og har behov for utbedringer. Strømboksen er i orden. Det ytterste gjerdet rundt hestene har også behov for noe vedlikehold/utbyttinger. Det ble foretatt en opprydning av plastforekomster i bakken på deler av uteområde til hestene, men noe rester kommer fortsatt opp. Gjerdet rundt selve huset er dårlig forfatning.

Uteområdene innbyr også til avslapning og sosialt samvær. En romslig terrasse på ca. 60 kvm, oppført i 2015, er delvis overbygd og har en hyggelig utforming med spaltegulv i tre. Et perfekt sted å nyte rolige kvelder med utsikt over eiendommen. Jacuzzien er defekt og er ikke i bruk. I tillegg har boligen en overbygd balkong som gir flere soner for å nyte de landlige omgivelsene.

### **Beliggenhet**

Småbruket ligger i et barnevennlig og landlig område ca. 4 km sørøst for Løken, i Aurskog-Høland kommune. Området er bebygget med eneboliger på store tomter og landbrukseiendommer. Beliggenheten gir tilgang til store skogsområder og en rekke vann med gode turmuligheter året igjennom.

Hølandsbygdene - et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

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

Handel og servicetilbud

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

Idrett, aktivitet og møteplasser

Høland Idretts- og Ungdomslag (HIUL) har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. Her finnes flerbrukshall med populær kafé, fullverdig treningsstudio med moderne apparater, eget rom for styrkeløft, spinningssal med faste timer samt store

garderober med dusj og badstue. Utendørsanlegget byr på både naturgress- og kunstgressbane, samt en stor og variert aktivitetspark med sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkurløype, lekeapparater, rullestolhuske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack og skøytebane vinterstid.

HIUL-parken er et inkluderende og populært møtested for alle aldersgrupper. Idrettslaget disponerer også lysløyper på Løken og Momoen, samt anlegg for frisbeegolf, fotballgolf, kortbanegolf, tennis og padel. HIUL tilbyr i tillegg e-sport, seniorklubb og et bredt aktivitetstilbud for alle aldre, uavhengig av funksjonsevne.

#### Natur, friluftsliv og fritid

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

#### Kultur og lokalt engasjement

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

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

#### Skole og barnehage

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

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

#### Avstander

##### Barnehager

Plommehagen barnehage, ca 9,2 km

Løken barnehage, ca 3,7 km

Lundebygrenda barnehage, ca 8,1 km

Hofmoen barnehage, ca 9,5 km

##### Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 4 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 10 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 14,6 km

Kjelle videregående skole 15,8 km

##### Idrettsanlegg

Høland Stadion (idrettsanlegg), ca 4,5 km

##### Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi, ca 4 km

##### Bussholdeplass

Østrengveien, ca 700 m

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, landbruk og skog.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Det er offentlig kommunikasjon via buss. Det går skolebuss til Løken og Hemnes.

Nærmeste holdeplass er Østrengveien, ca 700 m. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

#### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eiendommen består av enebolig, stall, uthus og utegangshus for hest. Eneboligen ble oppført i 1997. Stallen ble oppført i 1997. Uthuset ble oppført i ca. 1950. Utegangshus for hest ble oppført i 2013.

Eneboligen er oppført i 1997 og har en saltakskonstruksjon i tre med en innredet loftsetasje. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, som ble vasket og fargebehandlet i 2026. Takrenner, nedløp og beslag er av metall og fra byggeåret. Byggegrunnen er ukjent, og grunnmuren består av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret, med en oppgradering på sydsiden fra 2055. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning. Etasjeskillerne i første og andre etasje er av trebjelkelag, mens gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. Hovedinngangsdøren, døren til vaskerommet og døren til kjellerinngangen er malte tredører fra byggeåret. Terrassedøren i stuen er fra 2005, og balkongdøren er fra 1996, begge i malt tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering, med et spaltegulv av tre. Deler av terrassen er takoverbygd med et pulttak tekket med takplater av plast. Det er en takoverbygd balkong i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltpapp og et takoverbygg med saltak tekket med betongtakstein. Inngangspartiet ved entreen er takoverbygd, fundamentert på en murvange, og har et tregulv med spaltegulv. Inngangspartiet ved vaskerommet har en lignende konstruksjon med murvange, tregulv og et saltak tekket med betongtakstein.

Stallen er fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i murte lettklinkerblokker med utvendig murpuss, og taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med profilerte metalltakplater. Uthuset er fundamentert med en kombinasjon av punktfundamenter og betonggulv på mark. Veggene består hovedsakelig av reisverk i tre med stående trekledning, men har også deler i murkonstruksjon. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med sementtakstein. Bygningen har en tilhørende carport i trekonstruksjon med pulttak. Utegangshuset for hest er fundamentert på trestolper og en ringmur av lettklinkerblokker, med jordgulv. Veggene er oppført i enkelt trebindingsverk med liggende trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med profilerte metalltakplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er avvik: Det mangler beslag på vannbrett over og under vinduene. Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og tørkesprekker. Det er 2 punkterte vindusglass i kjelleretasjen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Dørvrider/åpningsmekanisme til terrassedøren er løs/delvis defekt.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Det er avvik: Jacuzzi (boblebad) er defekt og fungerer ikke.

- Utvendig - Balkong

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Avviket gjelder tekkingen på gulvet på balkongen (over entre).

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Laminatgulvet har stedvis gliper og svelling i skjøter. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i 2 boder i kjelleretasjen.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

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.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er avvik: Det er gulvknirk stedvis på kjøkkenet. Gulvknirk skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasjen. 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.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Rekkverkstolpen (megleren) på toppen av trappen på ene siden er løs/har dårlig innfesting.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er registrert knirk i gulvet. Det er noe gulvknirk på vaskerommet som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

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

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Det er gulvknirk og dette skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Gulvbelegget er stedvis misfarget. Deler av gulvet i dusjnisen har dårlig fall/er relativt flatt og her blir vann stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige

trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Lovlighet

##### Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene av boligen stemmer med dagens bruk, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. For at terrassen og takoverbygget skal være godkjent må det byggemeldes/søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

#### Stall

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

#### Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

#### Utegangshus for hest

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Lekkasje fra dusjbatteri. Utbedret umiddelbart, ingen skader. Varmekabler på badet er defekt, idag benyttes det en panelovn. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Woodland property. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjbatteri. Skade i taket på rommet i etasjen under, ble alt fukt fjernet, fuktmålt, isolert og ny panel.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Firmanavn: Prosjekt renovering. Beskrivelse av arbeidet: Takkvask og fargebehandling/beskyttelse av betong takstein. Fasade på hovedhus er vasket og malt, 2 strøk.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Endre wallerud. Beskrivelse av arbeidet: Biovac tank, gravd opp og flyttet høyere opp i terrenget for å unngå oversvømmelse. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Arbeidet fra boligen til buovacens plassering ute.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja. Biovacanlegg som tidligere beskrevet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Varmepumpe energy as. Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Husker ikke. Beskrivelse av arbeidet: Byttet og satt inn ny peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Firmanavn: St elektro as. Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostater til gulvvarme i hele 1. Etasje. 5stk.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Kort fortalt

- Småbruksidyll på rundt 7,3 mål
- Velholdt, stor og flott enebolig
- Utegangshus på 77 kvm for hest
- Stall på 88 kvm med 4 hestebokser
- Stort uthus med carport og boder
- Tun og hage med mye boltreplass
- Terrasse på 60 kvm (jacuzzi er defekt)
- Pen entré med peisovn fra 2022
- Stor stue med nyere varmepumpe
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- Helfliset bad/wc og et eget wc-rom
- Vaskerom med egen utgang til hage
- 4 gode soverom og et stort kontor
- Boligen har gode lagringsmuligheter
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

## Planløsning

1. etasje: Entré/gang/trapperom, wc-rom, vaskerom, kontor, trapperom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc, kott/garderobe og 4 soverom.

Kjelleretasje: Trapperom, teknisk rom, 4 boder og trapperom m/utgang.

## Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med skiferlagt adkomst, lun velkomstterrasse og klassisk utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lyslasert panel på veggene og matchende laminat på gulv med gulvvarme. I 2022 ble det montert en god peisovn i entreen, og rommet ligger i hendig tilknytning til et wc-rom.

## Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og sortmalt heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

## Stue

Stuen oppleves som lun og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Veggene er malt opp i en delikat gråtone, og det er lagt matchende, lyst laminat på gulvet. Det er elektrisk varme i gulvet, og i 2022 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe som sørger for jevn temperatur gjennom hele året. Fra stuen er det utgang til en stor, dels overbygd terrasse med gode solforhold.

## Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger ved soverommene i andre etasje, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene, hvitmalt panel i himlingen og grått, mønstret belegget på gulvet. Baderomsinnredningen har hvite fronter med gylne detaljer og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, et boblebadekar og en dusjnisje.

## Wc-rom

I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et pent, separat wc-rom med gråmalt panel på veggene og lyst belegget på gulvet. I tillegg til et toalett har rommet en vegghengt, enkel servant.

## Vaskerom

Innenfor kjøkkenet er det et romslig vaskerom som i tillegg har egen utgangsdør mot hagen. Vaskerommet har hvitmalt panel på veggene og terracottafarget belegget på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite overskap, hyller og hvit benkeplate, og under

benken er det opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er vaskerommet utstyrt med vegghengt tørkestativ og en vegghengt skyllekum i stål.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har fire gode soverom i andre etasje og et romslig kontor i første etasje. Alle rommene er pent pusset opp i stilrene, og samtidig tidsmessige fargekombinasjoner, og de har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. På ett av soverommene er det plassbygd seng i nisje, og på hovedsoverommet er det en bred, plassbygd garderobeløsning. Boligen har for øvrig meget gode oppbevaring- og lagringsmuligheter.

#### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg, heltregulv, fliser, plastheller og betong. Laminatgulvet har stedvis gliper og svelling i skjøter. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i 2 bodere i kjelleretasjen.

Vegger: Trepanel, baderomsplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel.

Overflatene er hovedsakelig fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret. Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1. og 2. etasje. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i kjelleretasjen.
- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet. Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2055:

- Dreneringen på sydsiden er fra 2055 iht. tidligere takst.

2026:

- Skiftet termostater til gulvvarme i 1. etasje av ST Elektro AS.
- Vask og fargebehandling av takstein på eneboligen av Prosjekt Renovering.
- Utvendig maling av fasade på enebolig av Prosjekt Renovering.

2024:

- Flyttet avløpsanlegget av Endre Wallerud.

2023:

- Utbedret lekkasje fra dusjbatteri på bad av Woodland property AS.

2022:

- Montert varmepumpe av Varmepumpe energy AS.
- Montert peisovn i gang - eier husker ikke firmanavnet.

2018:

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

2015:

- Automatsikringer er fra 2015 iht. tidligere takst.
- Terrassen ble oppført i 2015 iht. tidligere takst.

2013:

- Utegangshus for hest ble oppført i 2013.

2005:

- Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 2005.

2003:

- Carport ble tilbygd i 2003.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har internett-tilgang. Kjøper må selv tegne ønske abonnement.

### **Parkering**

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Siste anleggskontroll ble avholdt i 2008. Avvik etter kontroller er utbedret. Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Siste feiing ble utført i 2022. Følgende avvike ble registrert ved forrige tilsyn (årstall ikke oppgitt): C4 – Sprekker og hull rundt røykrør må utbedres, bruk tettesnor og innmuringskrave. Det er ikke gitt opplysninger om avviket er utbedret. Dette er ingen garantier for at alle anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i hele første etasje, med unntak av gjstetoalettet samt i en bod i kjelleren. I tillegg ble det montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2022. Alt dette suppleres med vedfyring i en peisovn fra 2022 i entreen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Boligens varmtvannsbereder fra 2018 rommer ca. 300 liter.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Oransje E

### **Informasjon om energiklasse**

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 7 200 000

### **Omkostninger kjøper**

7 200 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

181 390 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

181 390 (Omkostninger totalt)

198 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 381 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 398 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 401 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 477 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer: ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann, tømning av minirensanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra

kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 031 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er for tiden 3 promille i Aurskog-Høland. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 313 486 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 253 944 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 24, bruksnummer 14 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

22.06.2021 - Dokumentnr: 2021/755241/200 - Erklæring om veirett

Vi, Øivind Stokkebekk Eriksen og Edvin Næss Sabel-Thorängen bekrefter herved at eiendommene gnr 24 bnr 1, bnr 2, bnr 5 og bnr 14 har veirett på veien som går over våre eiendommer gnr 23, bnr 6 og gnr 24, bnr 2. Veiretten til gnr 24, bnr 14 er begrenset til stykket som går fra kommunal vei frem til gnr 24 bnr 14. De øvrige gjelder hele veilengden. Veiens trase fra kommunal vei (gnr 312, bnr 1) er inntegnet i situasjonskartet nedenfor med grå farge. Flere eiendommer har rett til bruk av veien og veiretten er derfor ikke eksklusiv for den enkelte bruker av veien.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg av bolig på "Solvoll", Løken, datert 03.01.1997.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for uthusene. Stallen ble oppført i 1997, uthuset i ca 1950 og utgangshuset i 2013. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Stallen og uthuset er oppført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Utegangshuset er omsøkt etter 01.01.1998 og det vil være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av dette.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent. Det er avvik på rominndeling på et soverom. Avvikene er å anse som lovlighetsmangel. Det foreligger ikke tegninger for uthuset og det foreligger ikke plantegning for stallen. Megler har derfor ikke kunne kontrollere lovligheten ved byggene.

En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk for stallen og utegangshuset (utvendig).

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger tinglyst avtale om veirett, men det er usikkert om denne dekker hele veistrekningen fra offentlig vei og frem til eiendommen. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### **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.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### **Driveplikt**

Det er driveplikt på eiendommen da eiendommen har ca 3,7 mål fulldyrket mark i følge gårdskart. I følge kommunen kan enten eier oppfylle driveplikten selv, eller ved utleie. Slik eiendommen er benyttet i dag er det dyrkede arealet tatt i bruk til utegangsområder for hest. Megler er ikke kjent med eventuelle konsekvenser av dette.

#### **Konsesjon**

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

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, foto og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)  
Tlf: 930 29 613

### **Oppdragstaker**


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

### **Salgsoppgavedato**

09.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østrengveien 63, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 24, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 462 m<sup>2</sup> BRA-i: 241 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26054

Eiendomsverdi ref nr: YW6405

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

[larsen@takspartner.no](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, stall, uthus og utegangshus for hest.

Eneboligen ble oppført i 1997.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Stallen ble oppført i 1997.  
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthuset ble oppført i ca. 1950.  
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Utegangshus for hest ble oppført i 2013.  
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje.  
Det er møneloft uten tilgang.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret.  
Det ble utført vask og fargebehandling av taksteinen i 2026.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1996.

Entredør i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.  
Entredør til vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.  
Entredør til kjellerinngang i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.  
Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 2005.  
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 1996.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.  
Deler av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon teknet med takplater av plast.  
Jacuzzi (boblebad) er nedfelt i terrassen.

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon med tregulv teknet med asfaltapp. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg med saltak teknet med betongtakstein.

Takoverbygd inngangsparti ved entre (balkong over), Fundamentert med murvange. Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti ved vaskeromsinngangen. Fundamentert med murvange. Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd med saltak teknet med betongtakstein.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, heltregulv, fliser, platheller og betong.  
Vegger: Trepanel, baderomsplater, fliser og murpuss.  
Himling: Trepanel.  
Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard med normal brukslitasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.  
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har elementpipe.  
Tilkoblet peisovn i entre/gang i 1. etasje. Peisovnen er fra 2022 iht. eier.

Trapper: Boligen har 90 graders tretrapper.  
Det er rett tretrapp i enkel trekonstruksjon fra kjeller.

Innerdører: Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i 1 bod i kjelleretasje.  
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.  
Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:  
Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.  
Vaskerommet består av: Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate, overskap og høyskap.

Bad/wc:  
Baderommet har standard fra byggeåret.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.  
Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.  
Heltre foliert benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp og stekeovn.  
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret, har normalt god standard og normal brukslitasje med bruksmerker som er normalt etter bruk/aldre.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.  
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje og 2. etasje.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i kjelleretasjen.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Varmepumpen har produksjonsår 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg fra byggåret.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggåret.

Dreneringen på sydsiden er fra 2055 iht. tidligere takst.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen/grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegningene av boligen stemmer med dagens bruk, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

For at terrassen og takoverbygget skal være godkjent må det byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### Stall

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

### Uthus

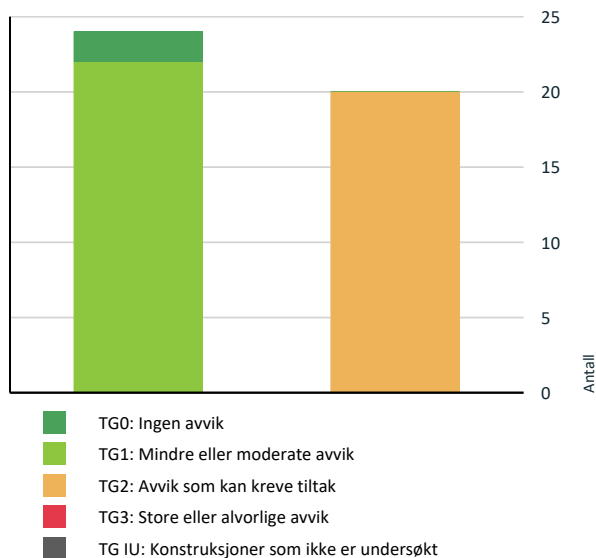
- Det foreligger ikke tegninger

### Utegangshus for hest

- 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkong** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Eneboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.  
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret.  
Det ble utført vask og fargebehandling av taksteinen i 2026.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

**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.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.  
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje.  
Det er møneloft uten tilgang.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1996.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
• Det er avvik:  
Det mangler beslag på vannbrett over og under vinduene.  
Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og tørkesprekker.  
Det er 2 punkterte vindusglass i kjelleretasjen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.  
• Tiltak:  
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.  
Konstruksjonen kan fungere med dette avvik, men tettingen rundt vinduet er ukjent da det ikke er montert vannbrettbeslag. Det kan være skjulte beslag i vegg.  
Vannbrett uten beslag har større behov for hyppig vedlikehold i forhold til vannbrett med beslag.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.  
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på vinduene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.  
Entredør til vaskerom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.  
Entredør til kjellerinngang i malt trekonstruksjon - fra byggeåret.  
Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 2005.  
Balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass med produksjonsår 1996.

Dørene har normalt god standard med normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvrider/åpningsmekanisme til terrassedøren er løs/delvis defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrideren til terrassedøren må skiftes ut.

## TG 2 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre.  
Deler av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.  
Jacuzzi (boblebad) er nedfelt i terrassen.

Terrassen ble oppført i 2015 iht. tidligere takst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jacuzzi (boblebad) er defekt og fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jacuzzi (boblebad) må utbedres, skiftes ut eller fjernes.



## TG 2 Balkong

### Beskrivelse

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltpapp.  
Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 82 cm.  
Takoverbygd med saltak tekket med betongtakstein.  
Konstruksjon og tekking fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Avviket gjelder tekkingen på gulvet på balkongen (over entre).

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjiktet/membranen bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



## TG 1 Takoverbygd inngangsparti 1

### Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ved entre (balkong over),  
Fundamentert med murvange.  
Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takoverbygd inngangsparti 2

### Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ved vaskeromsinngangen.  
Fundamenterert med murvange.  
Tregulv med spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.  
Takoverbygd med saltak tekket med betongtakstein.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat, gulvbelegg, heltregulv, fliser, platheller og betong.  
Vegger: Trepanel, baderomsplater, fliser og murpuss.  
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er hovedsaklig fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har stedvis gliper og svelling i skjøter.  
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i 2 bodere i kjelleretasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.  
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kontor, stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gulvknirk stedvis på kjøkkenet. Gulvknirk skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

## TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og 2 soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

### Beskrivelse

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 3 bodere.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.  
Tilkoblet peisovn i entre/gang i 1. etasje. Peisovnen er fra 2022 iht. eier.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Uinnredede rom i kjeller har gulv av betong og veggene har lettbetong/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 kjelleretasjen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innelima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

## TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Enkelte rom i kjelleretasjen er innredet med laminatgulv og panelplater på veggene.

Hulltaking er foretatt uten påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i bod mot nordvest.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble målt med stikkelektroder i treverk (15% vektprosent).  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.

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



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapper.  
Trappene er fra byggeåret og har normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkstolpen (megleren) på toppen av trappen på ene siden er løs/har dårlig innfesting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkstolpen bør festes forsvarlig for å sikre stabilitet og forhindre skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Det er rett tretrapp i enkel trekonstruksjon fra kjeller.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malt trepanel og baderomsplater. Taket har malt trepanel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dørene til topp sluk. I tillegg er det oppkant på gulvbelegget under terskel på dørene.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er noe gulvknirk på vaskerommet som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes utbedring av innfestingen av undergulvet for å redusere eller fjerne gulvknirk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og forverres over tid, noe som kan påvirke komfort og gulvets tilstand.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskeikum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate, overskap og høyskap. Utstyr og innredning fra byggeåret med normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra kontor mot vaskerommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, 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.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp sluk. I tillegg er det synlig oppkant på gulvbelegget under dørterskelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er gulvknirk og dette skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Gulvbelegget er stedvis misfarget. Deler av gulvet i dusjnisen har dårlig fall/er relativt flatt og her blir vann stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes utbedring av innfestingen av undergulvet for å redusere eller fjerne gulvknirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og forverres over tid, noe som kan påvirke komfort og gulvets tilstand.

Eventuell renovering av baderommet bør fallforholdet utbedres for å sikre god avrenning av dusjvann og god funksjonalitet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedør. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Utstyr og innredning fra byggeåret med normal bruksslitasje.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra kott/garderobe mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, 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 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.

Heltre foliert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret, har normalt god standard og normal bruksslitasje med bruksmerker som er normalt etter bruk/aldre.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

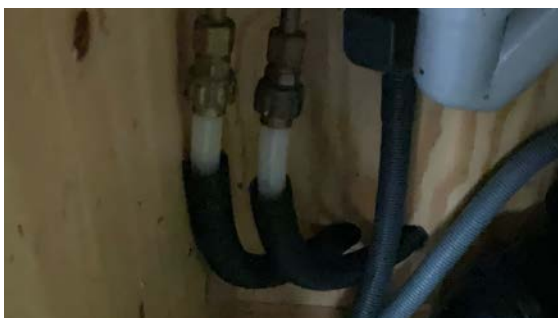
Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje og 2. etasje. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i kjelleretasjen.



### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2018 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggåret.

Automatsikringer er fra 2015 iht. tidligere takst.

Det er i senere tid gjort mindre arbeid på anlegget.

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.  
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Dreneringen på sydsiden er fra 2055 iht. tidligere takst.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat rundt boligen/grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

## **T O I** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik på innvendig trapp gjelder trapp i separat inngang til kjelleretasjen.

Rekkverkshøyde på balkongen i 2. etasje er kun ca. 82cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm).

Det mangler rekkverk på trapp til utvendig inngangsparti ved vaskerommet.

Det mangler rekkverk på terrassen og på trapp til terrassen.

Vinduene på soverommene har åpningsbredde på ca. 45cm. som er mindre enn krav til vindu som rømningsvei (vinduene har midtstolpe som begrenser åpningsbredden). Det er rømningsvei via balkongdør i 2. etasje, men det er også anbefalt at vinduene på soverommene kan benyttes som rømningsvei.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

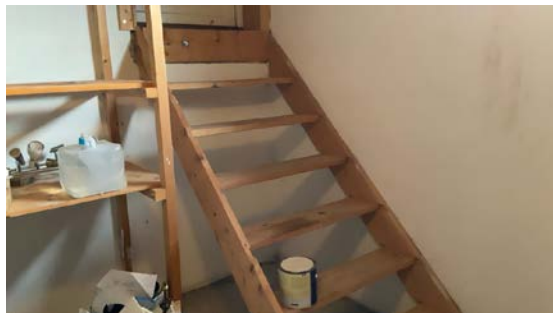
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres rekkverk med tilstrekkelig høyde på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt montere håndløper og rekkverk på innvendig trapp til kjellerinngang, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å utbedre åpninger mellom trinn i innvendig trapp til kjellerinngang slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helseisiko for beboere.

Rømningsveier bør utbedres slik at 2. etasjen har sikker evakuering, herunder vurdering av vinduer på soverom som rømningsvei, for å sikre trygg rømning ved brann eller annen nødsituasjon.



# Tilstandsrapport



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>

### Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Stall</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Utegangshus for hest

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Utegangshus for hest</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 180 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

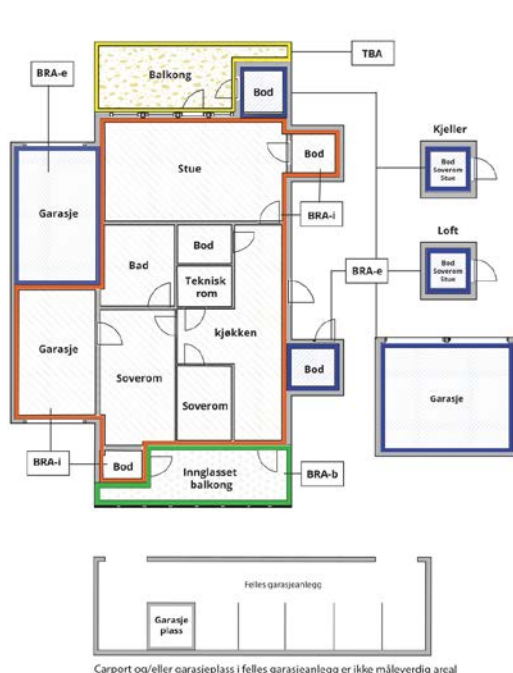
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	84			84			84
1. etasje	87			87	60		87
2. etasje	70			70		17	87
<b>SUM</b>	<b>241</b>				<b>60</b>	<b>17</b>	<b>258</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>241</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom, trapperom med utgang		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, kjøkken, vaskerom, kontor, stue, trapperom		
2. etasje	Trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott/garderobe		

### Kommentar

Kott på 1 soverom i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og rommet har ikke måleverdig bruksareal.

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:* Tegningene av boligen stemmer med dagens bruk, men terrasse og takoverbygg på terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

For at terrassen og takoverbygget skal være godkjent må det byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022: Montert varmepumpe av Varmepumpe energy AS.

2022: Montert peisovn i gang - eier husker ikke firmanavnet.

2023: Utbedret lekkasje fra dusjbatteri på bad av Woodland property AS.

2024: Flyttet avløpsanlegget av Endre Wallerud.

2026: Vask og fargebehandling av takstein på eneboligen av Prosjekt Renovering.

2026: Utvendig maling av fasade på enebolig av Prosjekt Renovering.

2026: Skiftet termostater til gulvvarme i 1. etasje av ST Elektro AS.

## Stall

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		88		88	
<b>SUM</b>		<b>88</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stall med 4 hestebokser, ustyrsrom, fôrrum/vaskerom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		56		56	
<b>SUM</b>		<b>56</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2, garasje/lagerrom, hønehus	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Utegangshus for hest

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		77		77	
<b>SUM</b>		<b>77</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utegangshus for hest	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jeanette Vestli Eriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	24	14		0	7313.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Østrengveien 63

**Hjemmelshaver**  
Jeanette Vestli Eriksen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 4km. utenfor Løken sentrum.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.  
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

### 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, 7.313,2m<sup>2</sup>.

Eiendommen benyttes til hestehold.

Eiendommen har utegangsområder for hest og ridebane.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Usjenert beliggenhet.

## Bygninger på eiendommen

### Stall

**Anvendelse**

Hestehold

**Byggeår**

1997

**Kommentar**

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Standard**

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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 stall.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker (isoblokk) som utvendig har murpuss og er malt.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Stalldører i trekonstruksjon.

Innredet med 4 hestebokser.

Utstyersrom.

Vaskerom med tilknytning til vann og avløp.

Vaskerom har vaskekum av metall og varmtvannsbereeder.

Elektrisk gulvvarme i utstyersrom og vaskerom.

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

## Uthus



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

1950

### Kommentar

Cirka byggeår iht. tidligere takst.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig og 2 boder er innredet/oppusset i senere tid.

Carport ble tilbygd i 2003.

### Vedlikehold

Bygningen har eldre standard med slitasje og vedlikeholdsbehov. Taktekkingen med sementtakstein har nådd forventet brukstid.

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 uthus.

Bygningen er fundamentert dels med punktfundamenter og dels med betonggulv på mark.

Vegger er hovedsaklig oppført med reisverk av tre. Deler er oppført i murkonstruksjoner.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med sementtakstein.

Gangdører og slagporter i trekonstruksjon.

1 formpresset hvitmalt dør med glassfelt.

Tilbygd med carport i trekonstruksjon med pulttak.

1 rom er innredet og isolert og har fliser på gulvet med varmekabler.

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

## Utegangshus for hest



### Anvendelse

Utegangshus for hest.

### Byggeår

2013

### Kommentar

Byggeår iht. tegning.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

### Vedlikehold

Bygningen har enkel bygningsmessig standard med slitasje og skjevheter.

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

Bygningen er fundamentert med trestolper mot grunn og delvis med ringmur av murte lettklinkerblokker. Jordgulv.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er teknet med profilerte metall takplater.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	12.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	14.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.05.2020		Gjennomgått	16	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jeanette Vestli Eriksen

---

## Boligen

Østrengveien 63

1960 Løken

3226-24/14/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje fra dusjbatteri. Utbedret umiddelbart, ingen skader. Varmekabler på badet er defekt, idag benyttes det en panelovn.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Woodland property

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet dusjbatteri. Skade i taket på rommet i etasjen under, ble alt fukt fjernet, fuktmålt, isolert og ny panel.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Prosjekt renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Takkvask og fargebehandling/beskyttelse av betong takstein. Fasade på hovedhus er vasket og malt, 2 strøk.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Endre wallerud

**Beskrivelse av arbeidet:** Biovac tank, gravd opp og flyttet høyere opp i terrenget for å unngå oversvømmelse.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Arbeidet fra boligen til buovacens plassering ute.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Biovacanlegg som tidligere beskrevet.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Varmepumpe energy as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet og satt inn ny peisovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** St elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet termostater til gulvvarme i hele 1. Etasje.  
5stk

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Plan- og bygnings sjefen i  
Aurskog-Høland

Byggherre (navn og adresse) <b>Solveig Lystad</b>
<b>1960 Løken</b>

Anmelder (navn og adresse) <b>Solveig Lystad</b>
<b>1960 Løken</b>

### Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Elendom/byggested <b>"Solvoll", Løken</b>	Gnr. <b>24</b>	B.nr. <b>14</b>	Feste/Seksjons nr
--	-------------------	--------------------	-------------------

Spesifikasjon	Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggets art <b>Bolig</b>
Søknadsdato <b>15.3.96</b>		

Behandling/vedtak <b>Bygningssjefsak</b>	Vedtaks dato <b>22.04.96</b>	Saksnr. <b>40/96</b>
---	---------------------------------	-------------------------

<b>Merknader</b>	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:	
	<input type="checkbox"/> hele bygget	
<b>Gjenstående mangler ved befaringen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget	<b>1. og 2. etg.</b>
	<b>Innvendig</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigstille stue i 1. etg.</li> <li>- Luftespalte i dører til vaskerom og bad</li> <li>- Kledning ved innstallasjoner hvor det oppstår vannsprut skal være av vannbestandig materiale som er lett å holde rent, baderomsplater eller annen homogent materiale. Minst 50 cm over og til sidene for slike installasjoner.</li> <li>Trepanel med fuger kan ikke nyttes da det finnes grobunn for uønskede organismer.</li> </ul>	
	<b>Utvendig:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utvendige arbeider ferdigstilles etter nærmere kontroll</li> </ul>	
	Eiendommen er utstyrt med eget vann og avløpsanlegg, Biovac	
	Dette arbeidet må være fullført innen (dato) <b>01.06.97</b>	

Underskrift	Dato	Stempel/underskrift	Stempel/underskrift
<b>Bjørkelangen</b>	<b>03.01.1997</b>	<i>Tor Heggelund</i> Tor Heggelund Plan- og bygnings sjef	<i>Kjell Brøtmet</i> Kjell Brøtmet Bygningskontrollør

<b>Kopi sendt til</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn <b>Tom Litzheim</b>	Adresse <b>1940 Bjørkelangen</b>	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	



# SITUASJONSKART

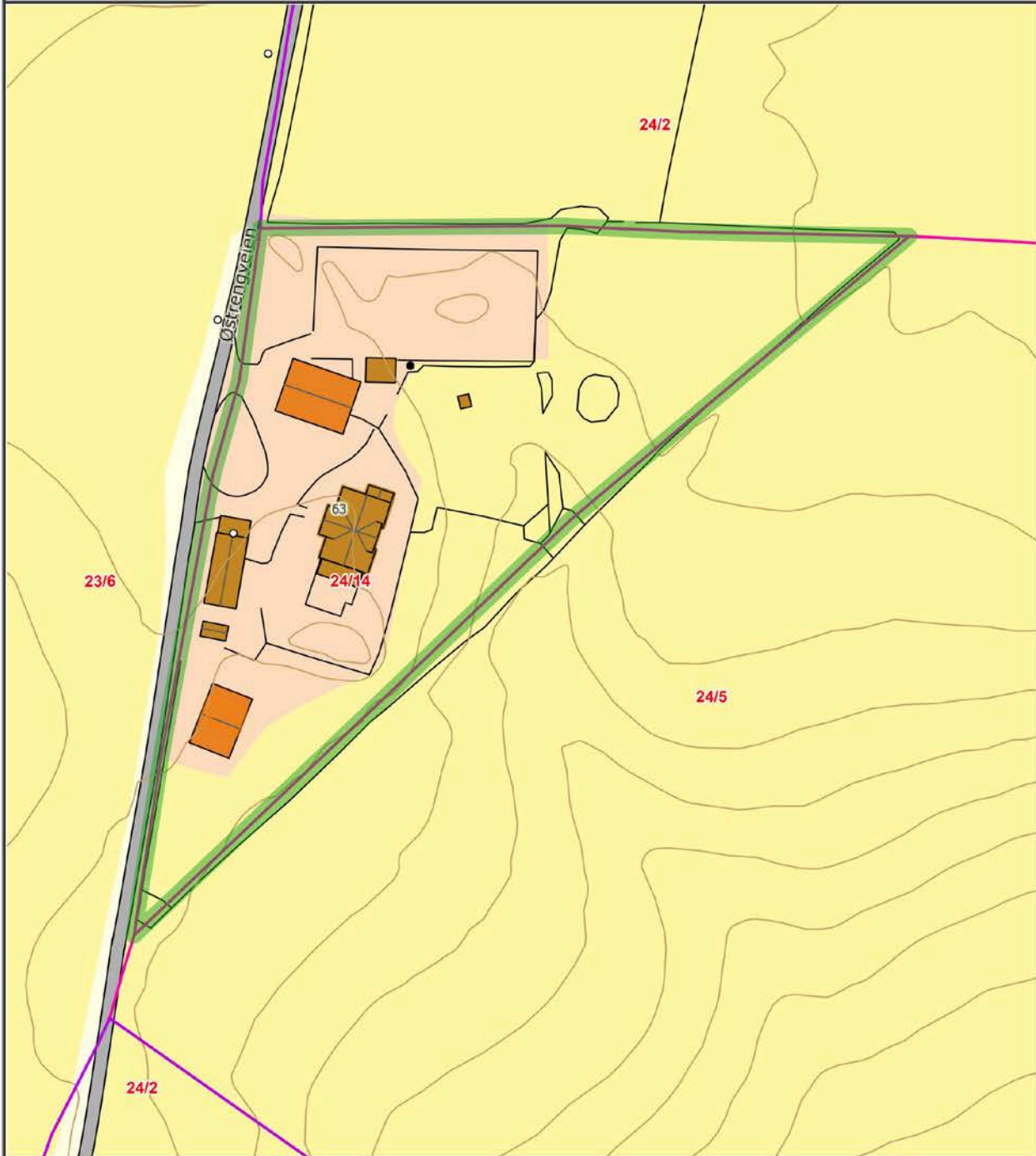
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Østrengveien 63, 1960 LØKEN			
Hj.haver/Fester:	ERIKSEN JEANETTE VESTLI, Østrengveien 63, 1960 LØKEN			



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 30/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



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.



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 24

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Østrengveien 63, 1960 LØKEN

Hj.haver/Fester:

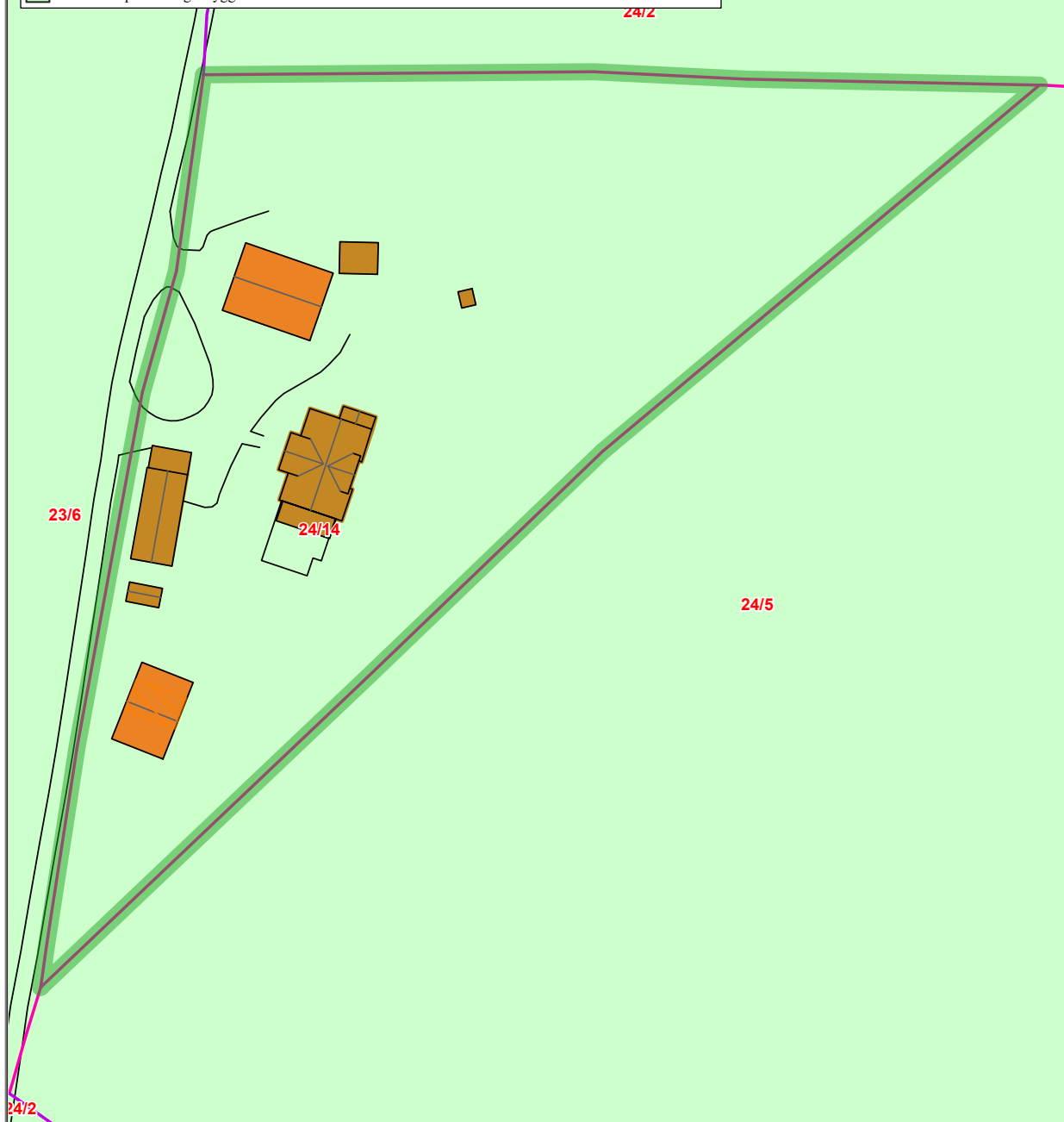
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 24/3-2026 Sign:

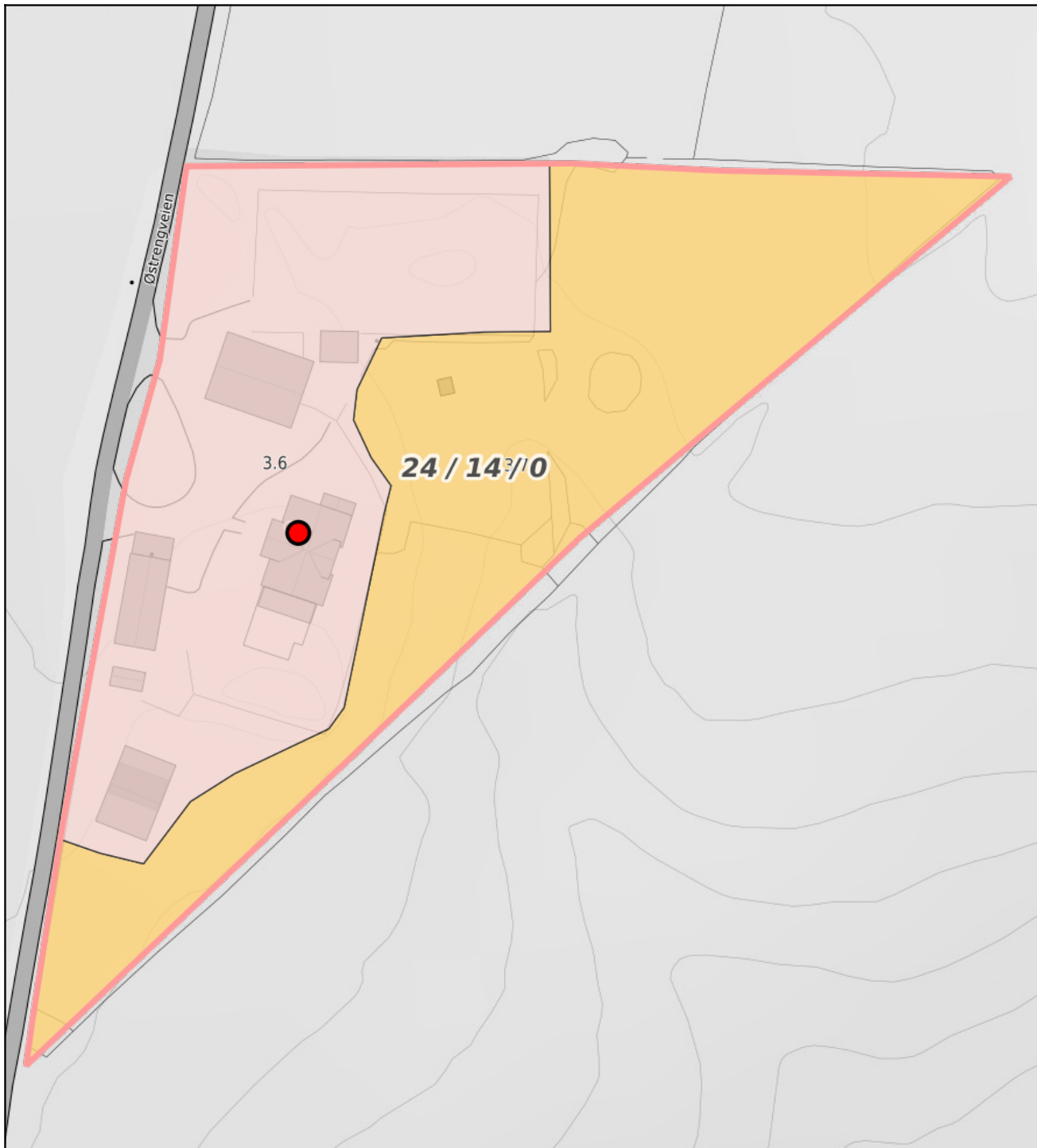
Målestokk 1:800


## 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.



  
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 03.05.2026 18:03  
 Eiendomsdata verifisert: 03.05.2026 18:03

**GÅRDSKART 3226-24/14/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 24/14/0






Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	3.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	3.7
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.6	3.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	<u>7.3</u>	<u>7.3</u>

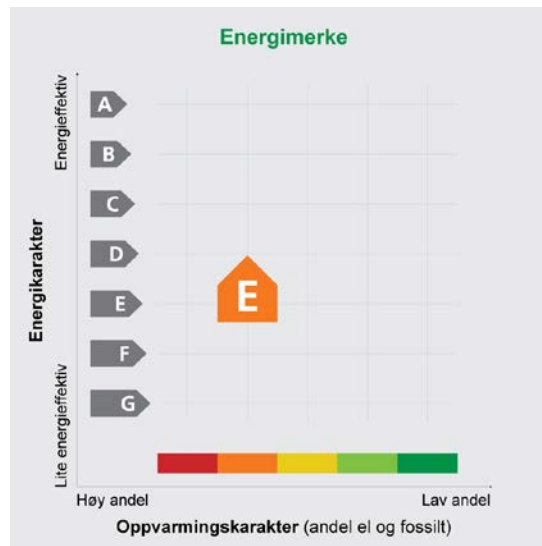
\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftssenterpunkt

Adresse	Østrengveien 63
Postnr	1960
Sted	LØKEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	15292407
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1199149
Dato	05.11.2020



Innmeldt av Lucas Alexander Vu Tran

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

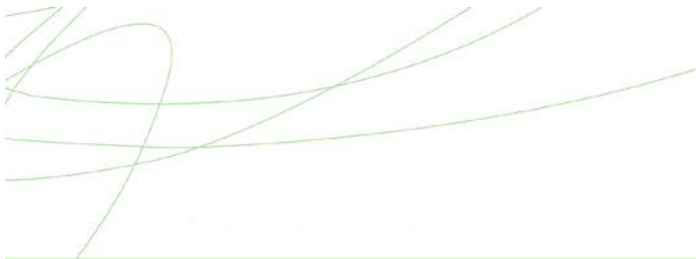
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

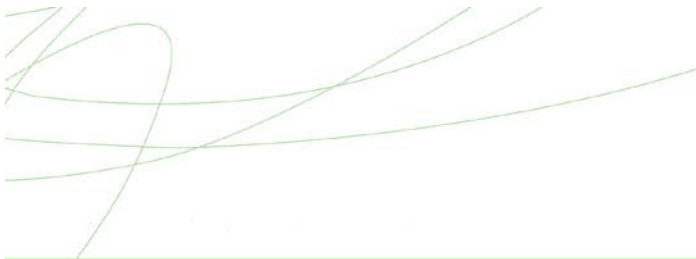
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



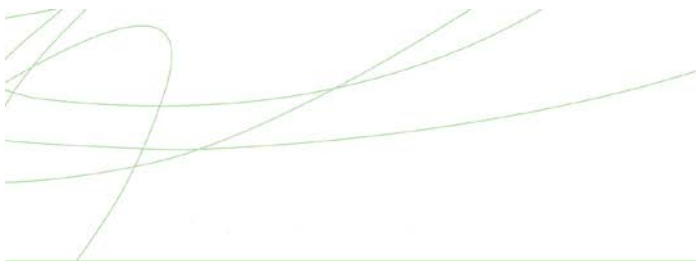
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	241
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østrengveien 63

Postnr/Sted: 1960 LØKEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 05.11.2020 15:12:12

Energimerkenummer: A2020-1199149

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Lucas Alexander Vu Tran

Gnr: 24

Bnr: 14

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 15292407

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Brukertilta

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Østrengveien 63

## Offentlig transport

🚶 Nes 18 min  
Linje 479 1.7 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 6 min

## Skoler

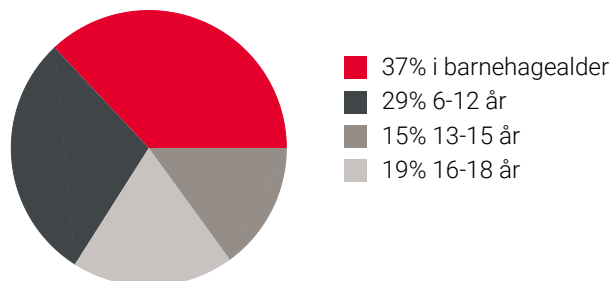
Løken skole (1-7 kl.) 6 min  
252 elever, 14 klasser 4 km

Bråte skole (1-10 kl.) 11 min  
347 elever, 18 klasser 10 km

Bjørkelangen videregående skole 16 min  
674 elever, 32 klasser 14.6 km

Kjelle videregående skole 18 min  
180 elever, 17 klasser 15.8 km

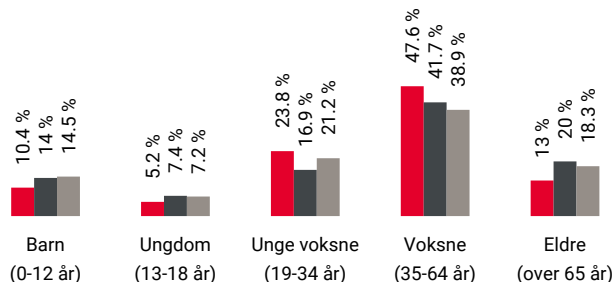
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 6 min  
97 barn 3.7 km

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 11 min  
46 barn 8.1 km

Plommehagen barnehage (1-5 år) 10 min  
34 barn 9.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Løken 6 min  
Post i butikk 3.9 km

Kiwi Løken 6 min  
PostNord 4 km

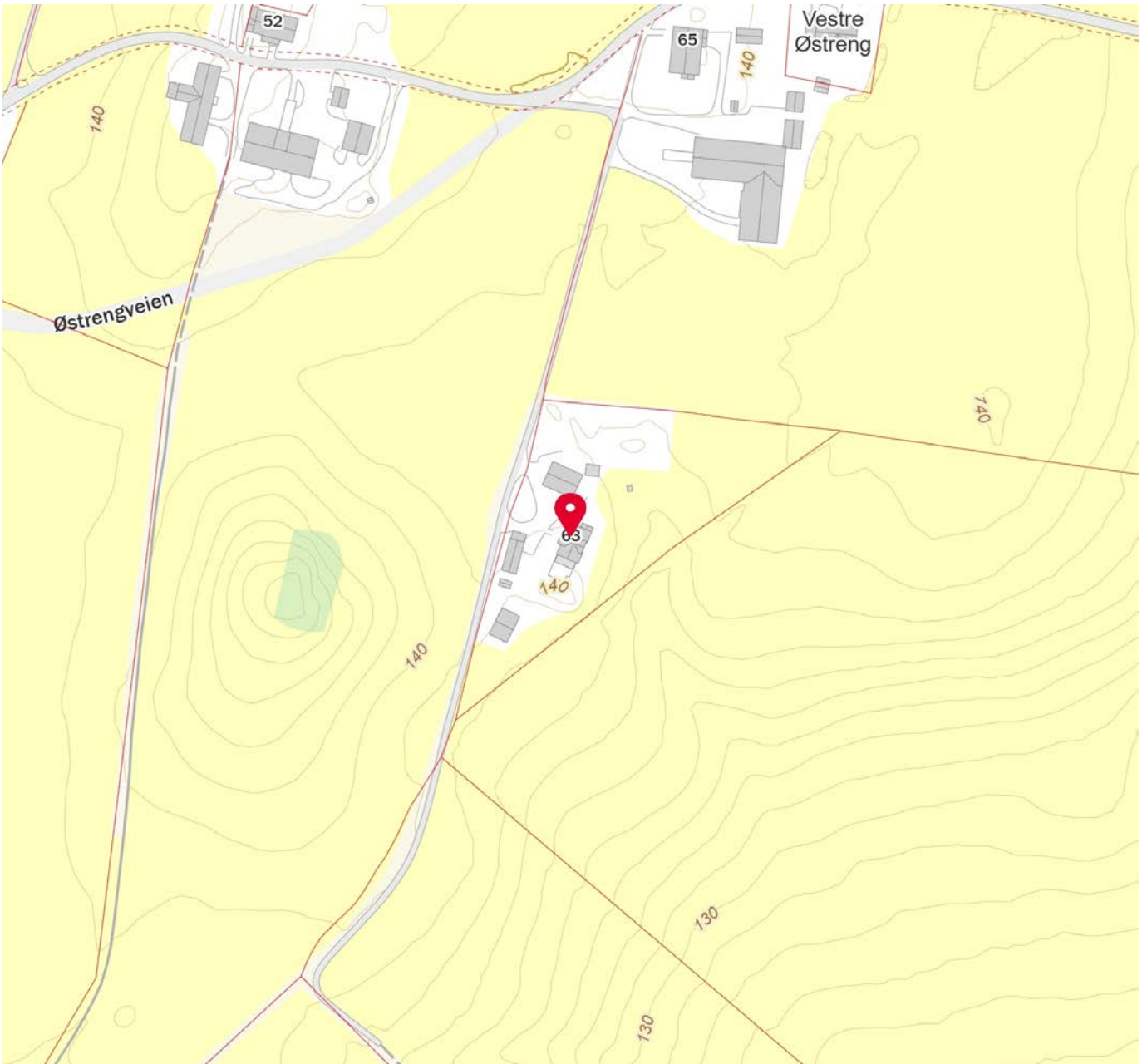
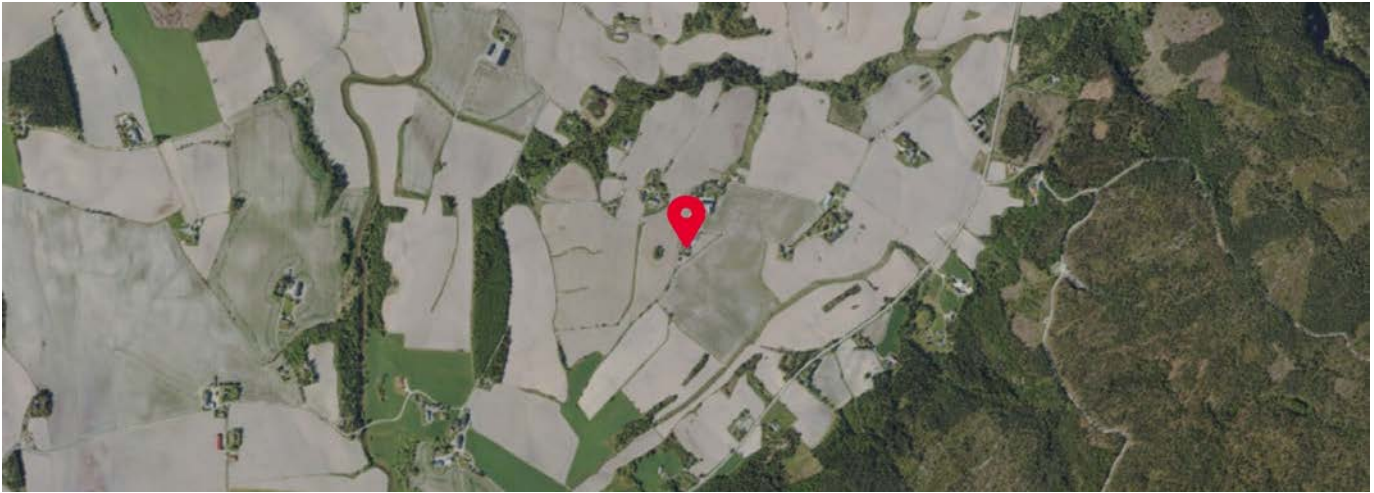
## Sport

🏀 Løken skole 6 min  
Aktivitetshall, ballspill 4.1 km

🏀 Høland idrettsanlegg 7 min  
Ballspill, fotball, sandvolleyball 4.5 km

🏃 MOVA Bjørkelangen 17 min

🏃 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 17 min



# 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](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre

# 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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Østrengveien 63  
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre