

**aktiv.**



Tyrihjellveien 389, 1960 LØKEN

**Idyllisk småbruk i skogkanten,  
med stabbur og låve m/garasje.  
Koselig enebolig over ett plan.  
Solrik hage med flaggstang**



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

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 250 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 107 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 357 640,-
<b>Selger:</b>	Tom Westgaard
<b>Salgsobjekt:</b>	Småbruk
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1900 (antatt)
<b>BRA-i/BRA Total</b>	96/403 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	5690 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 55, bnr. 72
<b>Oppdragsnr.:</b>	1107260022

# Drømmen om et småbruk kan bli til virkelighet!

Tyrhjellveien 389 er et hyggelig småbruk som ligger idyllisk til i fredfulle og solrike omgivelser på en forholdsvis flat tomt. Det er flotte helårsturmigheter i umiddelbar nærhet.

Bebyggelsen består av låve, stabbur og en pen enebolig over ett plan. Boligen er opprinnelig et tømmerbygg antatt fra ca 1900, som i 2012/13 ble ombygd, tilbygget og pusset opp til en moderne standard.

Her får du en innbydende stue med peisovn og varmepumpe, et praktisk kjøkken, gjestetoalett, vaskerom, tre soverom og et flislagt bad. I

tillegg en stor hjørneterrasse og romslig hage med hekk. Det er garasje i låven og carport ved stabburet.

Låve og stabbur har flere innredede rom, og til eiendommen hører ca 1,8 mål dyrket mark. Ved låven er det i tillegg en liten hønssegård.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	74
Ferdigattest tilbygg bolig.....	80
Kart .....	81
Nabolagsprofil.....	84
Budskjema .....	96



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Tyrhjellveien 389!  
Foto: Svein Michaelsen



Tyrhjellveien 389 er et hyggelig småbruk som ligger idyllisk til i skogkanten, i fredfulle og solrike omgivelser.  
Bebyggelsen består av låve, stabbur og en pen enebolig over ett plan.

Ved inngangenspartiet har boligen plass til benker eller et koselig kafésett.

Velkommen inn i et praktisk familiehjem med alt på en flate!





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

Entreen gir et godt førsteinntrykk med lysegrå gulvfliser og smartpanel malt i beige. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet, og i tilknytning til entreen er det en hendig bod.

Innenfor entreen ligger det en gang med downlights, garderobeskap og praktisk gjestetoalett.





Kjøkkeninnredningen er fra 2012, med hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i mørk utførelse.



Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp og stekeovn.



Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et koselig oppholdsrom med klart avdelte soner. Det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.



Vinduer på tre sider slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en tofløyet glassdør til den solfylte terrassen.



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



Parkett på gulvet kombineres med smartpanel malt i en delikat beigetone.



Tre pene soverom er samlet i den ene enden av boligen.



På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement.



Alle rommene er malt i tidsriktige farger for en behagelig atmosfære.





Det er godt med lagringsplass på eiendommen. Gangen er innredet med skap og denne boden er tilknyttet entreen. Ekstra lagringsplass finnes på låven og i stabburet.



Bildet viser boden med adkomst fra entreen.



Badet ble pusset opp i 2012, og har grå og hvite fliser med noe dekor.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, downlights og varmekabler i tillegg til et kombinert badekar/dusjkabinett med regnfallsdusj.



Wc-rommet er helfiset, og utenom toalettet har rommet et sort servantskap med tilhørende speil.



Vaskerommet har flislagt gulv og hvitmalt smartpanel på veggene.



Stuen forlenges av en stor hjørneterrasse med belysning, markise og trapp til hagen.



En flaggstang understreker idyllen, og i hagen er det god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter.



I hagen er det god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter.



Hagen rundt boligen rammes fint inn av et skrånende bed og en hekk.

Låven har et stort bruksareal over to plan og med låvebru til loftsetasjen. I forlengelsen av låven er det en hønsegård.





I første etasjen av låven er det fjøs, garasje, bod og trimrom.



I tillegg er det et innredet trimrom i låven.



Låven har et større, innredet areal i loftsetasjen.



Arealet er tatt i bruk som festlokale, men det foreligger ingen offentlig godkjenning av arealet til denne bruken.



Innredet loftsetasje i låven.



Innredet loftsetasje i låven.



Innredet loftsetasje i låven.



Innredet loftsetasje i låven.



På eiendommen står det et stabbur over to plan og med en tilbygd carport.



I tillegg til carporten ved stabburet er det en innebygd garasje i låven.



Stabburet har to innredede rom tatt i bruk som stue i 1. etasje og soverom i loftsetasjen.



Det foreligger ikke bruksendring for disse rommene, og rommene kan derfor ikke lovlig brukes som oppholdsrom.

Bildet til høyre viser garasjen i låven.

Ved hovedhuset er det en gruslagt  
gårdsplass for ytterligere parkering.





Småbruket består av to teiger og har et samlet areal på ca 5,6 mål. Ca 1,8 mål er dyrket mark iht. gårdskart.



Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 5 km nordvest for Løken sentrum, i et område med spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse samt landbruk og skog.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 307 kvm

BRA totalt: 403 kvm

TBA: 60 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Bod, entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, teknisk rom/vaskerom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Terrasse- og balkongareal

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Innredet rom

2. etasje

BRA-e: 13 kvm Innredet rom

### Låve/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 140 kvm Bod, garasje, trimrom og fjøs

2. etasje

BRA-e: 144 kvm Innredede rom og bod/loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Repo ved inngangsparti på ca. 7,6 kvm. (repoet er målt på innsiden av vegger/terrassebord). Terrasse ca. 52 kvm. (terrassen er målt på innsiden av vegger/rekkverk).

Låve/uthus

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet i låven er vanskelig/umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

5690 kvm

I følge mottatt matrikkelrapport fra kommunen har eiendommen et beregnet areal på 5.690,7 kvm og består av to teiger. Deler av arealet er dyrket mark.

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med store plenarealer og en gruslagt gårdsplass. Hagen rundt boligen rammes fint inn av et skrånende bed og en hekk. En flaggstang understreker idyllen, og i hagen er det god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Stuen forlenges av en stor hjørneterrasse med belysning, markise og trapp til hagen. Ved låven er det en liten hønsegård. Ca 1,8 mål av tomten består av dyrket mark.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 5 km nordvest for Løken sentrum, i et område med spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse samt landbruk og skog. Småbruket ligger opp mot skogkanten, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter sommer som vinter. Forbi eiendommen går det scooterkjørte skiløyper, og fra småbruket er det ca. 3 km til den populære «vaffelhytta» som åpner vinterstid. Det er også kort vei til Damtjern med badebrygge.

Hølandsbygdene – et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

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

Handel og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med både handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes blant annet bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finner du dagligvarebutikk, bank, apotek og kafé. I umiddelbar nærhet ligger også Rema 1000,

NLM Gjenbruk, Gausdal Landhandleri og Leikvin. Parkanlegget ved Løken Senter har blitt en naturlig møteplass med sittegrupper og hyggelig beplantning. Det er kort vei til Bjørkelangen med Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark.

#### Idrett, aktivitet og møteplasser

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

#### Natur, friluftsliv og fritid

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

#### Kultur og lokalt engasjement

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

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

### Skole og barnehage

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

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

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Avstander

#### Barnehager

Lundebygrenda barnehage, ca 6,5 km

Løken barnehage, ca 6 km

Hofmoen barnehage, ca 7,7 km

#### Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 5,5 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 15,4 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.), ca 13,8 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 13,7 km

Kjelle videregående skole, ca 14,9 km

#### Sport og trening

Hølandshallen, ca 4,7 km

Moe Aktivitetspark, ca 6,8 km

#### Dagligvare

Rema 100 Løken og Kiwi Løken, ca 5,5 km

#### Ladestasjon

Løken sentrum, ca 5,5 km

## Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon med buss. Nærmeste bussholdeplass er Elverhøy, ca 2,6 km fra boligen. Det er godt rutetilbud til pendlere, og det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

## Bygningssakkyndig

Joachim Tollefsen

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Enebolig:

Eneboligen er en opprinnelig tømmerbygning fra cirka 1900, som ble ombyggt, tilbygd og rehabilitert i perioden 2012–2013. Boligen er fundamentert med en ringmur av gråstein og betong, samt dels et betongdekke på antatt fast grunn. Grunnmuren består av en ringmur av gråstein og betong. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset av naturlige årsaker. Takvann ledes via utkast fra nedløp til terrenget. Ytterveggene er oppført med liggende laftet tømmer i den opprinnelige delen og trebindingsverk i den tilføyde delen. Fasaden er kledd med utvendig liggende trepanel. Takkonstruksjonen er et saltak bygget av takstoler. Undertaket består av takstoler med OSB-plater, og yttertaket er tekket med bølget takblekk fra 2012. Loftet har adkomst via en innvendig luke og er luftet med gavlventiler og via gesimser. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall, med beslag av blekk. Etasjeskillerne består av et betongdekke med et oppforet tregulv. Boligen er utstyrt med PVC-vinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør og en PVC-balkongdør. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen og inngang fra hagen, hvorav deler av terrassen har overbygg. Ved inngangspartiet er det et repo, også i trekonstruksjon.

På eiendommen finnes også et frittstående stabbur og en eldre låve. Stabburet er punktfundamentert med betongsøyler, har vegger av panelkledd bindingsverk og et saltak tekket med bølget takblekk. Låven er fundamentert med støpte betongpilarer og et støpt betongdekke, med vegger av reisverkskonstruksjon i tre, kledd med trepanel, samt murkonstruksjon i tegl. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med takplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er mangelfull lufting i gesimskassene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.
  
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  
- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
  
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
  
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger  
Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
  
- Kjøkken - 1. etg. > Kjøkken - Overflater og innredning  
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
  
- Våtrom - 1. etg. > Bad - Overflater Gulv  
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  
- Våtrom - 1. etg. > Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Slukmansjetten er ikke smurt inn med membran.
  
- Våtrom - 1. etg. > Bad - Ventilasjon  
Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er dårlig avtrekk i viften.
  
- Våtrom - 1. etg. > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Avvik: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det er plast/dampsperre på veggen inn mot soverommet. Det skal det ikke være da det antas å være smøremembran på veggene på badet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom - 1. etg. > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av gråstein/betong og dels betongdekke til antatt fast grunn.

- Tomteforhold - Septiktank

Det er minirensanlegg på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger for noen av byggene. Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/ under befaring. Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Stabbur:

Frittstående stabbur med ukjent byggeår med en tilstøtende carport. I regi av hjemmelshaver er stabburet betydelig renoverert på innsiden og innredet med stue i 1. etg. og soverom i 2. etg. Det er en bratt trapp/stige som leder opp til 2. etg./loft. Bygget er punktfundamentert med betongsøyler til antatt faste masser. Panelkledd bindingsverk. Saltak tekket med bølget takblekk. Enkel inngangsdør. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve/uthus:

Eldre låve med låvebru og fjøs. Bygningen er fundamentert med støpte betongpilarer og støpt betongdekke. Vegger er oppført med reisverkskonstruksjon i tre som utvendig er kledd med trepanel og murkonstruksjon/teglvegger på deler av låven (fjøsset/hønsehuset). Taket er av saltakskonstruksjon som er tekket med takplater. Låven har behov for rehabilitering og ettersyn, spesielt med tanke på ytterkledning og taktekking. Noe skjevheter i konstruksjonen. Eier har i senere tid innredet 2. etg. som et

samlingslokale. Eldre bygning der det bør beregnes vedlikehold/rehabilitering. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2013. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp carport ved stabbur, sammen med faglært.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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? 2023. Firmanavn: Bravida.

Beskrivelse av arbeidet: Min sønn er faglært elektriker, og har montert el-billader, og skiftet ut skrusikringer til automatsikringer.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. 2015, Norsk Radonrådgivning. Godkjent.

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. 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.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Usjenert småbruk i skogkanten.
- 5,6 måls tomt i fredfullt område.
- Helårs turmuligheter i skogen.
- Pent hovedhus over ett plan.
- Stor låve m/innebygd garasje.
- Fjøs, trimrom og hønsegård.
- Stabbur m/carport
- Stor hjørneterrasse.
- Stor hage rundt hovedhuset.

- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Hyggelig stue med mye dagslys.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Kombinert badekar/dusjkabinett.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre soverom med plass til skap.
- Lagring på låven, i stabburet og i bod inne.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, bod, gang, wc, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom.

Annet: Kaldloft med adkomst via takluke.

Byggeår for boligen er i henhold til tilstandsrapporten antatt til ca 1900. Det er ikke gitt andre opplysninger om bygningenes byggeår, og de må derfor ansees som usikre.

#### Låve

1. etasje: Fjøs, garasje, bod og trimrom.

Loftsetasje: Bod og innredet rom.

Loftsetasjen er i dag innredet som festlokale. Det er ikke søkt offentlig godkjenning for bruksendringen og rommene kan ikke lovlig benyttes til festlokale eller til utleie med dette som formål.

#### Stabbur

1. etasje: Innredet rom.

Loftsetasje: Innredet rom.

Stabburet er per i dag innredet med soverom og stue. Det er ikke søkt bruksendring for rommene og de kan derfor ikke lovlig tas i bruk som oppholdshrom.

#### Entré

Velkommen inn i et praktisk familiehjem med alt på en flate. Ytterdøren er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Ved inngangen har boligen plass til benker eller et koselig kafésett. Entreen gir et godt førsteinntrykk med lysegrå gulvfliser og smartpanel malt i beige. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet entreen har boligen en hendig bod for diverse oppbevaring. Innenfor entreen ligger det en gang med downlights, garderobeskap og praktisk gjestetoalett.

#### Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et koselig oppholdsrom med klart avdelte soner. Vinduer på tre sider slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en tofløyet glassdør til den solfylte terrassen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og

varmepumpe. Parkett på gulvet kombineres med smartpanel malt i en delikat beigetone. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket, oppført i en smart u-form med god oppbevaringsplass. Innredningen er fra 2012, med hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i mørk utførelse. Over benken er det store, hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører godt lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp og stekeovn.

#### Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg med badet har boligen et ekstra wc-rom og et separat vaskerom. Badet ble pusset opp i 2012, og har grå og hvite fliser med noe dekor. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, downlights og varmekabler i tillegg til et kombinert badekar/dusjkabinett med regnfallsdusj.

Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med grå skuffer, et veggskap med glassfronter og et speil med belysning. Wc-rommet er helfliset, og utenom toalettet har rommet et sort servantskap med tilhørende speil. Vaskerommet har flislagt gulv og hvitmalt smartpanel på veggene.

#### Soverom og garderobe

Tre pene soverom er samlet i den ene enden av boligen. Alle rommene er malt i tidsriktige farger for en behagelig atmosfære. På hovedsoverrommet er det plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Gangen er innredet med skap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes på låven, i stabburet og i boden tilknyttet entreen.

#### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Fliser, malte flater og smart-panel.

Himling: Takplater og malte flater.

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber og noen rør i rør.

- Avløpsrør: Avløpsrør av PVC (plast) fra 2012.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. For øvrig er det naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

- Varmesentral: Det er montert varmepumpe av typen luft til luft på kjøkken/stue.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters Oso varmtvannstank fra 2018, plassert på vaskerommet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er internett-tilgang i boligen, men kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### **Parkering**

Eiendommen har et stabbur med tilstøtende carport og en stor låve med innebygd garasje. Ved hovedhuset er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

### **Radonmåling**

Bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge selgers egenerklæring ble det målt radon i 2015 via Norsk Radonrådgivning samt at målingen viste godkjente verdier.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hovedhuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen. For vedfyring har stuen en peisovn. Varmtvannstanken er fra 2018, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Siste feiing ble utført i 2025. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann

anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### **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)

Sikringsskapet har automatsikringer og er installert i boden. Det er eget sikringsskap i stabburet.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Siste tilsyn ble avholdt i 2022. Det ble funnet fire avvik, og disse er utbedret. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegg anbefaler vi å ta kontakt med el-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### **Energimerke**

G

### **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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 250 000

### **Omkostninger kjøper**

4 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

106 250 (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))

---

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (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 8 329 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr og tømming av minirenselanlegg. 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 1 951 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Det er vedtatt økning i eiendomsskatt for 2026 (fra 2 promille til 3 promille). Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 636 901 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 547 604 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert vannmåler og det er privat borevann.

### **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 55, bruksnummer 72 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/55/72:

16.05.2012 - Dokumentnr: 385065 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:55 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492800 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:55 Bnr:72

01.01.2024 - Dokumentnr: 112156 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:55 Bnr:72

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Bygningenes byggeår er ukjente, og det foreligger ingen ferdigattester eller brukstillatelser utover ferdigattest for tilbygg til bolig datert 03.09.2013. Megler har ikke mottatt noen tegninger fra kommunen utover tegninger for tilbygget i 2013 (enebolig). Dagens planløsning for boligen stemmer overens med disse tegningene.

Stabburet er innredet med stue og soverom, og låven er innredet med et festlokale. Megler har ikke mottatt tegninger for disse byggene, men legger til grunn at bygningene ikke er godkjent for varig opphold. For disse bygningene er det ikke søkt bruksendringer, og de ominnredede rommene kan derfor ikke lovlig tas i bruk til disse formålene. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. 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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 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.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Privat borevann på eiendommen. Pumpe og trykktank på vaskerommet.

Tilknytning avløp: Minirensanlegg på eiendommen.

Det er ikke gitt opplysninger om kvaliteten på vannet, om brønnen benyttes av flere enn en husstand eller om det er knyttet utgifter eller arbeid til drift/vedlikehold av borevannet. Det er ikke gitt opplysninger om det er knyttet utgifter til drift og vedlikehold av minirensanlegget utover det som er inkludert i kommunale avgifter. I de fleste tilfeller kreves det årlig serviceavtale hos sertifisert leverandør.

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

eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, og i kommuneplanen avsatt til LNF-formål, spesifisert som LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende. 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. Stabbur og låve kan ikke leies ut til boligformål eller festlokale.

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Driveplikt**

Følgender er opplyst fra kommunen: Det er driveplikt på den dyrkede marka, ifølge kartet så er det 1,8 daa dyrket mark. Antakelig godt egnet for grønnsaker, poteter eller lignende. Driveplikten kan også oppfylles ved utleie av jorda.

### **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.

## 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr 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 7.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, kommunale opplysninger og foto. 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 981 129 792  
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

### **Salgsoppgavedato**

08.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tyrihjellveien 389, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 55, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 403 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20041-1921

Referansenummer: QY7026

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen



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.

## Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@badogboligtakst.no  
913 15 705



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eneboligen er opprinnelig en gammel tømmerbygning fra ca. 1900, som i 2012-2013 ble ombygd/tilbygd og rehabilitert slik den fremstår i dag.  
Boligen har normalt vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje.

På eiendommen er det også et stabbur og en låve.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### YTERTAK:

Bølget takblekk fra 2012.

#### UNDERTAK:

Takstoler med osb-plater.

#### VINDSKIER:

Malt tre.

#### GESIMSER:

Malt tre.

#### RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

#### NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

#### BESLAG:

Blekk.

#### YTTERVEGGER:

Yttervegger er oppført med liggende laftet tømmer i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Yttervegger er kledd med utvendig liggende trepanel.

#### TAK:

Saltak av takstoler.

#### LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

#### LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

#### VINDSKIER:

Malt tre.

#### GESIMSER:

Malt tre.

#### VINDUER:

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

#### YTTERDØRER:

Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

#### UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 52 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg. Det er også et repo ved inngangspartiet på ca. 7,6 kvm.  
Terrassen og repoet er i trekonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

#### GULV:

Fliser og parkett.

#### VEGGER:

Fliser, malte flater og smart-panel.

#### HIMLINGER:

Takplater og malte flater.

#### ETASJESKILLERE:

Betongdekke med oppforet tregulv.

#### PIPELØP:

Elementpipe.

#### ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stuen.

#### INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte vegger og gulv.

#### UTSTYR:

Det er montert dusjbadekar/dusjkabinett med buet vegg med skyvbar dør.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin (smal 40cm), platetopp og ovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### BESKRIVELSE TOALETTROM:

Fliser på vegger og gulv.

#### UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten servant med speil over.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

#### AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

#### VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

#### VARMEPUMPE:

Det er montert varmepumpe av typen luft til luft på kjøkken/stue.

#### VARMTVANSBEREDER:

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.

#### ELEKTRISITET:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i boden.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er utført en el-kontroll av EI-verket Høland (datert 04.10.2022).  
Denne rapporten kan fremskaffes av selger og megler.  
Det er også et sikringssskap i stabburet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

### Stabur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

### Låve/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

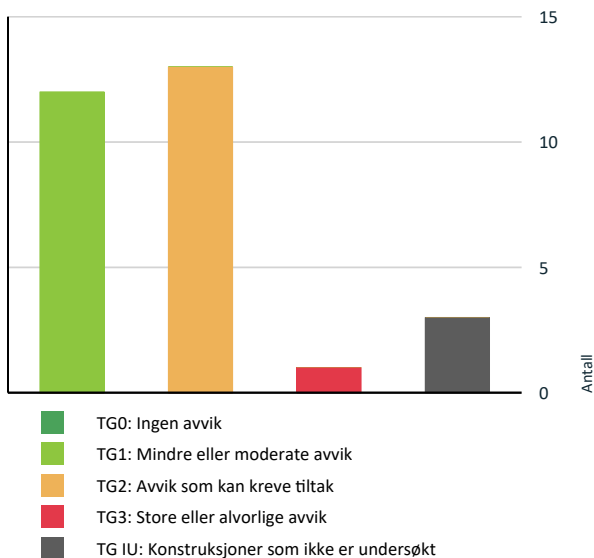
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

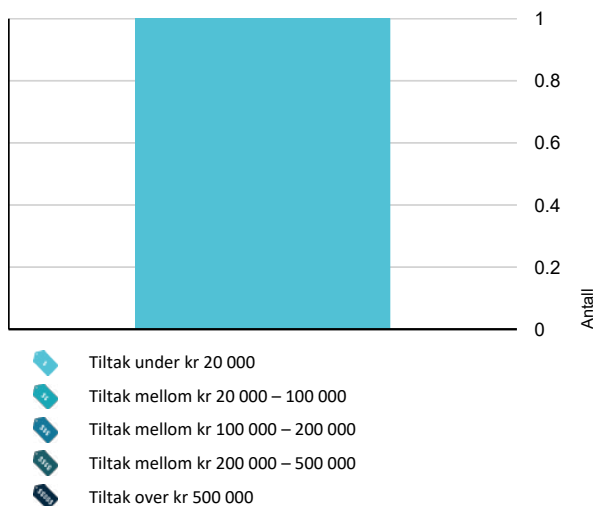
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

! **Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

### Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
  - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1900

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### YTTERTAK:

Bølget takblekk fra 2012.

#### UNDERTAK:

Takstoler med osb-plater.

#### VINDSKIER:

Malt tre.

#### GESIMSER:

Malt tre.

#### BEGRENSNINGER:

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

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Nedløp og beslag

#### RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

#### NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

#### BESLAG:

Blekk.

#### BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med liggende laftet tømmer i opprinnelig del og trebindingsverk i tilbygd del. Yttervegger er kledd med utvendig liggende trepanel.

GENERELT:

Veggens konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.  
Husets tetthet er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

TAK:

Saltak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er mangelfull lufting i gesimskassene.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## TG 1 Vinduer

VINDUER:

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

BEGRUNNELSE:

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 14 år).

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Dører

YTTERDØRER:

# Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

## BEGRUNNELSE:

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje (ca. 14 år).

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 52 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg. Det er også et repo ved inngangspartiet på ca. 7,6 kvm.

Terrassen og repoet er i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### GULV:

Fliser og parkett.

### VEGGER:

Fliser, malte flater og smart-panel.

### HIMLINGER:

Takplater og malte flater.

### VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med oppforet tregulv.

### Vurdering av avvik:

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

### 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

### PIPELØP:

Elementpipe.

### ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stuen.

### DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

### BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

# Tilstandsrapport

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovliggheit og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 📍 TG 1 Innvendige dører

**INNVENDIGE DØRER:**

Hvite formpressede fyllingsdører.

**VURDERING AV DØRER:**

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD

#### Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETG. > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess på innvendig tak/himling.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETG. > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjonen.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- 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.

### 1. ETG. > BAD

#### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**SLUK:**

Plastsluk.

**MEMBRAN OG TETTESJIKT:**

# Tilstandsrapport

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**BEGRENSNINGER:**

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert da det ikke var tilkomst under kabinettet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Slukmansjetten er ikke smurt inn med membran.

**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. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**UTSTYR:**

Det er montert dusjbadekar/dusjkabinett med buet vegg med skyvbar dør.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er dårlig avtrekk i viften.

**Konsekvens/tiltak**

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETG. > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble borret hull fra soveromsvegg til badersvegg der dusjen er, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader.

## BEGRENSNINGER:

Selv om det er utført hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er plast/dampspærre på veggen inn mot soverommet.

Det skal det ikke være da det antas å være smøremembran på veggene på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin (smal 40cm), platetopp og ovn.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### 1. ETG. > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

BESKRIVELSE TOALETTROM: Fliser på vegger og gulv.

UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten servant med speil over.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.  
Det er ikke montert vannmåler.

#### BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

### TG 1 Avløpsrør

#### AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

#### BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.  
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Ventilasjon

#### VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe av typen luft til luft på kjøkken/stue.

### TG 1 Varmtvannstank

#### VARMTVANNBEREDER:

Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.

#### PLASSERING:

Plassert på vaskerommet.

#### BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er påvist at varmtvannstank er 7 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i boden.

Det er utført en el-kontroll av El-verket Høland (datert 04.10.2022). Denne rapporten kan fremskaffes av selger og megler.

Det er også et sikringsskap i stabburet.

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)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### El-bil ladestasjon.

### Inntak og sikringsskap

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

**Ja Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.**

**Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.**

### Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sin veiledning.

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse bolig

Antall	Utsatt	Utsatt	Antall	Utsatt	Utsatt	Antall	Utsatt	Utsatt
1	HOVE DØRS		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
2	OVERSPELUMANGSVEIEN		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
3	OVERSPELUMANGSVEIEN		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
4	EL-RILL LÅSESTREK		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
5	STRØMUR		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
6	LYS LÅSE / STRØMUR		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	

Kursfortegnelse bolig



Sikringskap bolig



Sikringskap stabur

Antall	Utsatt	Utsatt	Antall	Utsatt	Utsatt	Antall	Utsatt	Utsatt
1	HOVE DØRS		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
2	OVERSPELUMANGSVEIEN		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
3	OVERSPELUMANGSVEIEN		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
4	EL-RILL LÅSESTREK		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
5	STRØMUR		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	
6	LYS LÅSE / STRØMUR		1	EL-UTR. 10A		1	EL-UTR. 10A	

Sikringskap stabur



Kursfortegnelse stabur

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

#### ALDER:

Mulig fra byggeår.

#### TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

#### DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

#### BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av gråstein/betong og dels betongdekke til antatt fast grunn.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn og minirensanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Septiktank

Det er minirensanlegg på eiendommen.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/borettslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.

Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i trå med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygnings sakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punkter ekstra kontrollert.

Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmurer/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet (TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

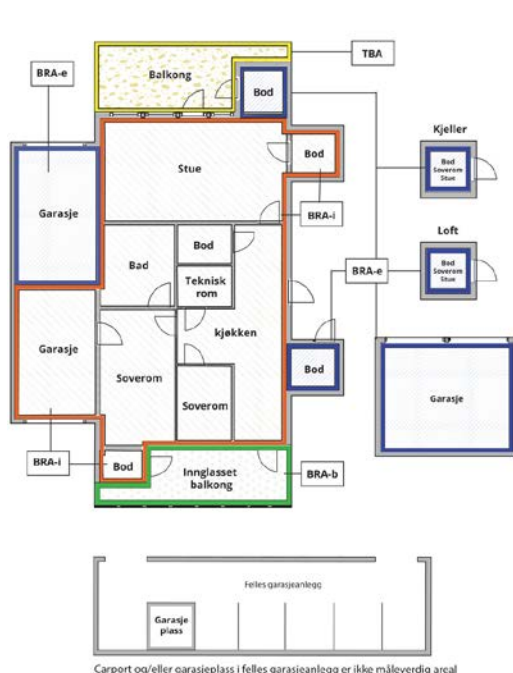
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	96			96	60
<b>SUM</b>	<b>96</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bod, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, toalettrom, teknisk rom/vaskerom, bad		

### Kommentar

Repo ved inngangsparti på ca. 7,6 kvm. (repoet er målt på innsiden av vegger/terrassebord).  
Terrasse ca. 52 kvm. (terrassen er målt på innsiden av vegger/rekkverk).

### NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVEDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

### SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 8,5 kvm. ca. 11,5 kvm. og ca. 11,2 kvm.

### VÅTROM:

Bad ca. 5,9 kvm.

### KJØKKEN:

Kjøkken ca. 11 kvm.

### STUE:

Stue ca. 18 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaringsdato.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Stabur

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		13		13	
1. etg.		10		10	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
1. etg.		Stue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Låve/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)		
Loft		144		144	
1. etg.		140		140	
<b>SUM</b>		<b>284</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>284</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Hobbyrom/fest-lokale, bod/loft	
1. etg.		Bod, garasje, trimrom, fjøs	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i låven er vanskelig/umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	55	72		0	5690.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Tyrihjellveien 389							
<b>Hjemmelshaver</b> Westgaard Tom							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Småbruket (5,7 mål) ligger opp mot skogkanten med meget gode solforhold. Landlige omgivelser ca. 5 km. nordvest for Løken sentrum i et område bestående av spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse samt landbruk og skog. På Løken er det barneskole med 7 trinn. Ungdomstrinnene er på Bråte skole på Hemnes. Løken har et utvalg av forretninger og servicetilbud som dagligvarebutikk, sportsbutikk, frisør, blomsterbutikk, bank, bensinstasjon, gatekjøkken, restaurant med mer. Det er ca. 15 km til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken sentrum. Ca. 35 km. til Lillestrøm og ca. 55km. til Oslo. Flotte turmuligheter i skogen sommer som vinter. Scooterkjørte skiløyper forbi eiendommen, ca 3 km til populære "vaffelhytta" på vinterstid.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Privat borevann på eiendommen.  
Pumpe og trykktank på vaskerommet.

### Tilknytning avløp

Minirensanlegg på eiendommen.

### Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.  
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

### Om tomten

TOMT:  
Noe skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.  
PARKERING:  
På gruset gårdsplass og garasjeplass ved låve.

## Bygninger på eiendommen

### Stabur



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

##### BESKRIVELSE:

Frittstående stabbur med ukjent byggeår med en tilstøtende carport.

I regi av hjemmelshaver er stabburet betydelig renoverert på innsiden og innredet med stue i 1. etg. og soverom i 2. etg.

Det er en bratt trapp/stige som leder opp til 2. etg./loft.

##### FUNDAMENT:

Bygget er punktfundamentert med betongsøyler til antatt faste masser.

##### VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

##### TAK:

Saltak tekket med bølget takblekk.

##### YTTERDØR:

Enkel inngangsdør.

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



## Låve/uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Eldre låve med låvebru og fjøs. Bygningen er fundamentert med støpte betongpilarer og støpt betongdekke. Vegger er oppført med

reisverkskonstruksjon i tre som utvendig er kledd med trepanel og murkonstruksjon/teglvegger på deler av låven (fjøsset/hønsehuset). Taket er av saltakskonstruksjon som er tekket med takplater. Låven har behov for rehabilitering og ettersyn, spesielt med tanke på ytterkledning og takteking. Noe skjevheter i konstruksjonen. Eier har i senere tid innredet 2. etg. som et samlingslokale.

Eldre bygning der det bør beregnes vedlikehold/rehabilitering.

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
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.02.2026	
---	------------	--

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

Tom Westgaard

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tyrihjellveien 389

1960 Løken

3226-55/72/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp carport ved stabbur, sammen med faglært

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **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?:** 2023

**Firmanavn:** Bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** Min sønn er faglært elektriker, og har montert el-billader, og skiftet ut skrusikringer til automatsikringer.

---

## 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?

• **Ja**

2015, Norsk Radonrådgivning . Godkjent

---

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

**Teknisk drift og kultur  
Forvaltning**

Radoslaw Jan Rozmyslowicz  
Tyrhjellveien 389

1960 LØKEN

*Vår ref.: KBE-12/3854-4*

*Arkivnr.: GA 55/72*

*Deres ref.:*

*Dato: 03.09.2013*

## **FERDIGATTEST**


Tillatelse til tiltak ble gitt 19.12.2012.

*Gjelder: Tilbygg til bolig.  
Gnr/Bnr.: 55/72  
Byggested: Tyrhjellveien 389, 1960 Løken  
Tiltakshaver: Radoslaw Jan Rozmyslowicz*

Søknad om ferdigattest er mottatt den 28.08.2013. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket tilfredsstillter kravene for ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 21-1).

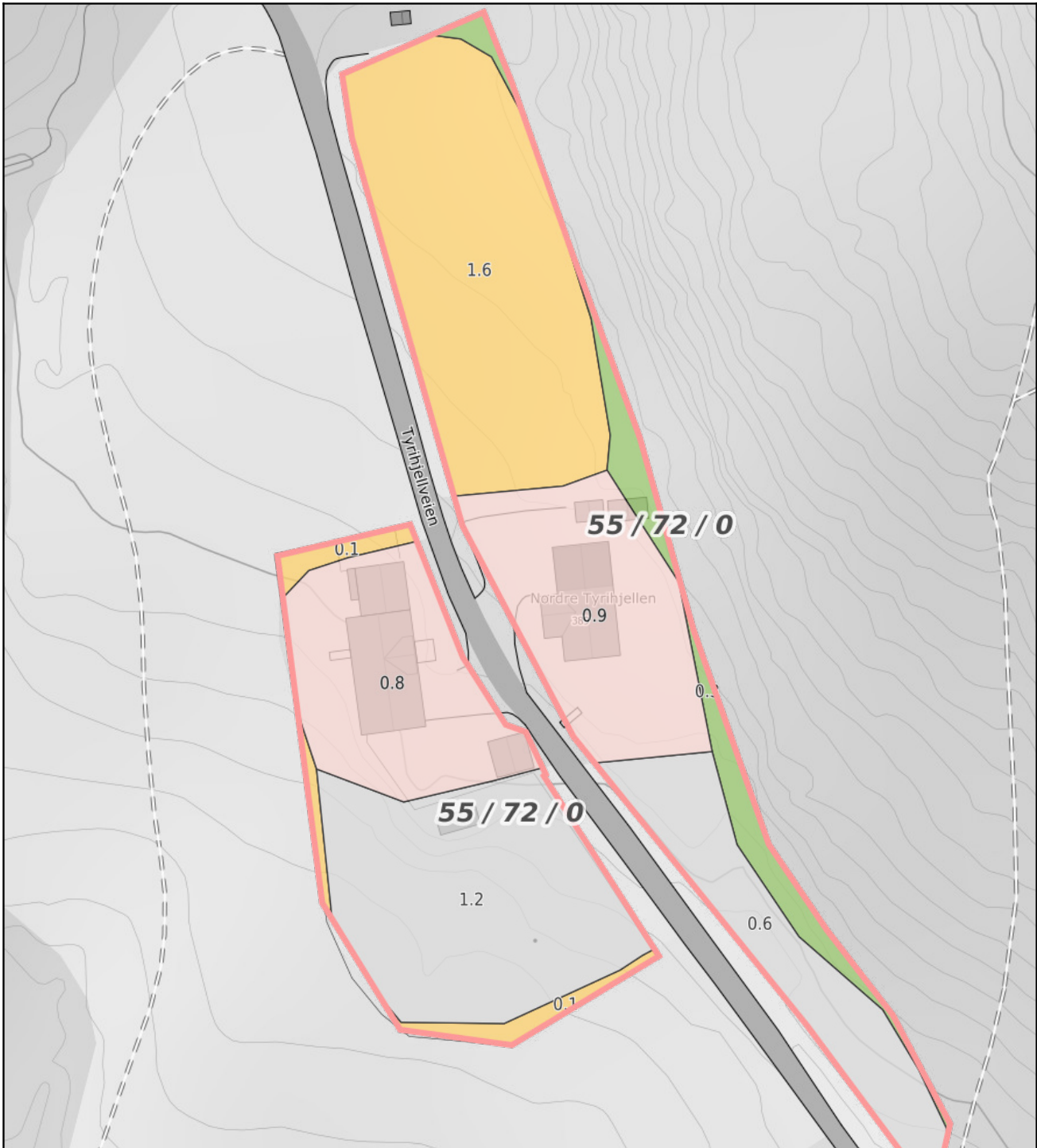
Med hilsen

  
Kjell Hauger  
virksomhetsleder, forvaltning

  
Kristiane Berg  
byggesaksbehandler

---

<b>Adresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>E-post</b>	<b>Foretaksnr</b>
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 01.04.2026 10:13
   
 Eiendomsdata verifisert: 01.04.2026 10:13

**GÅRDSKART 3226-55/72/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 55/72/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	1.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	1.8
	Produktiv skog *	0.4	0.4
	Annet markslag	1.8	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.7	3.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	5.7	5.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 55

Bnr: 72

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Tyrihjellevien 389, 1960 LØKEN

Hj.haver/Fester:

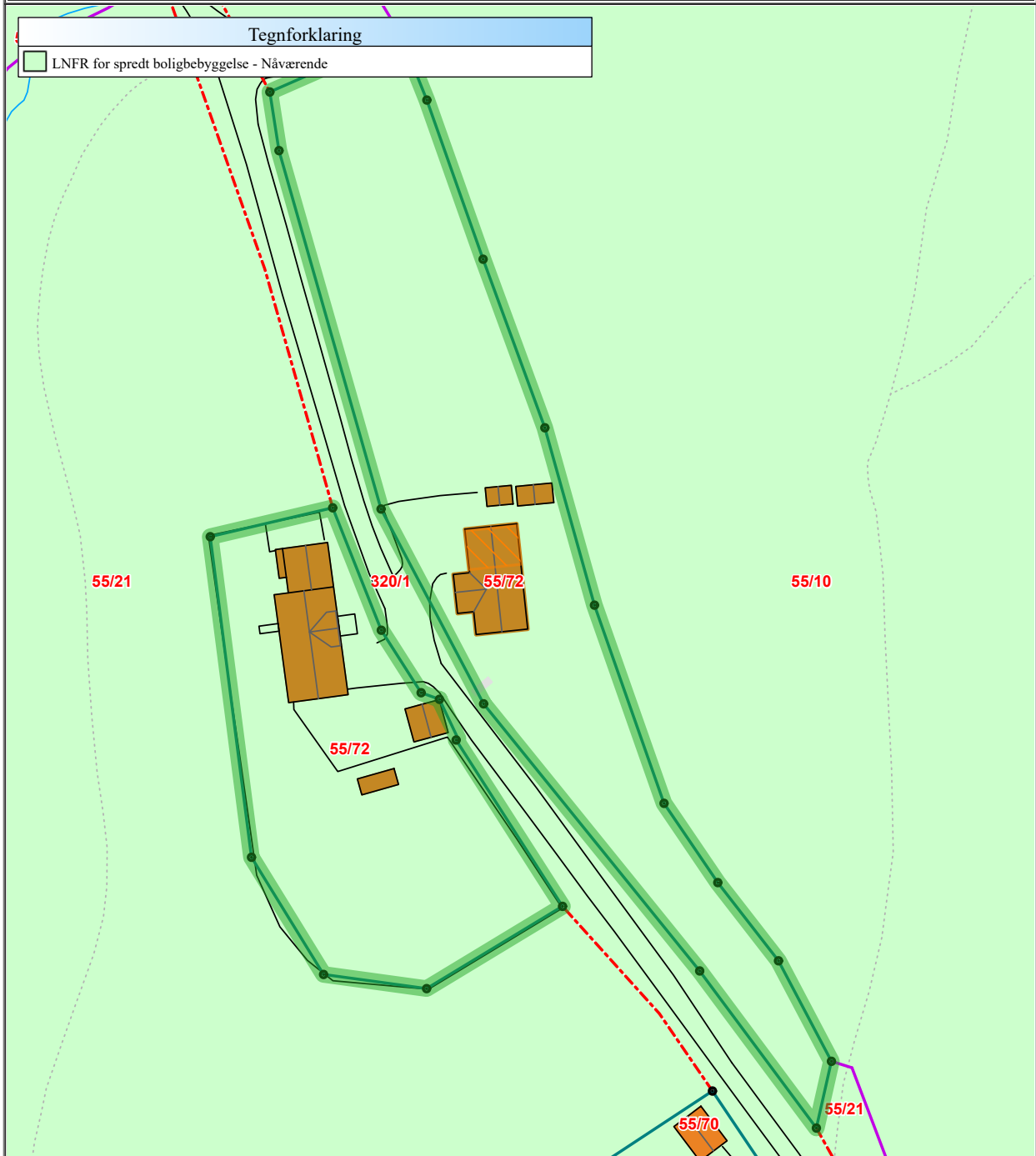
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 11/2-2026 Sign:

Målestokk 1:850

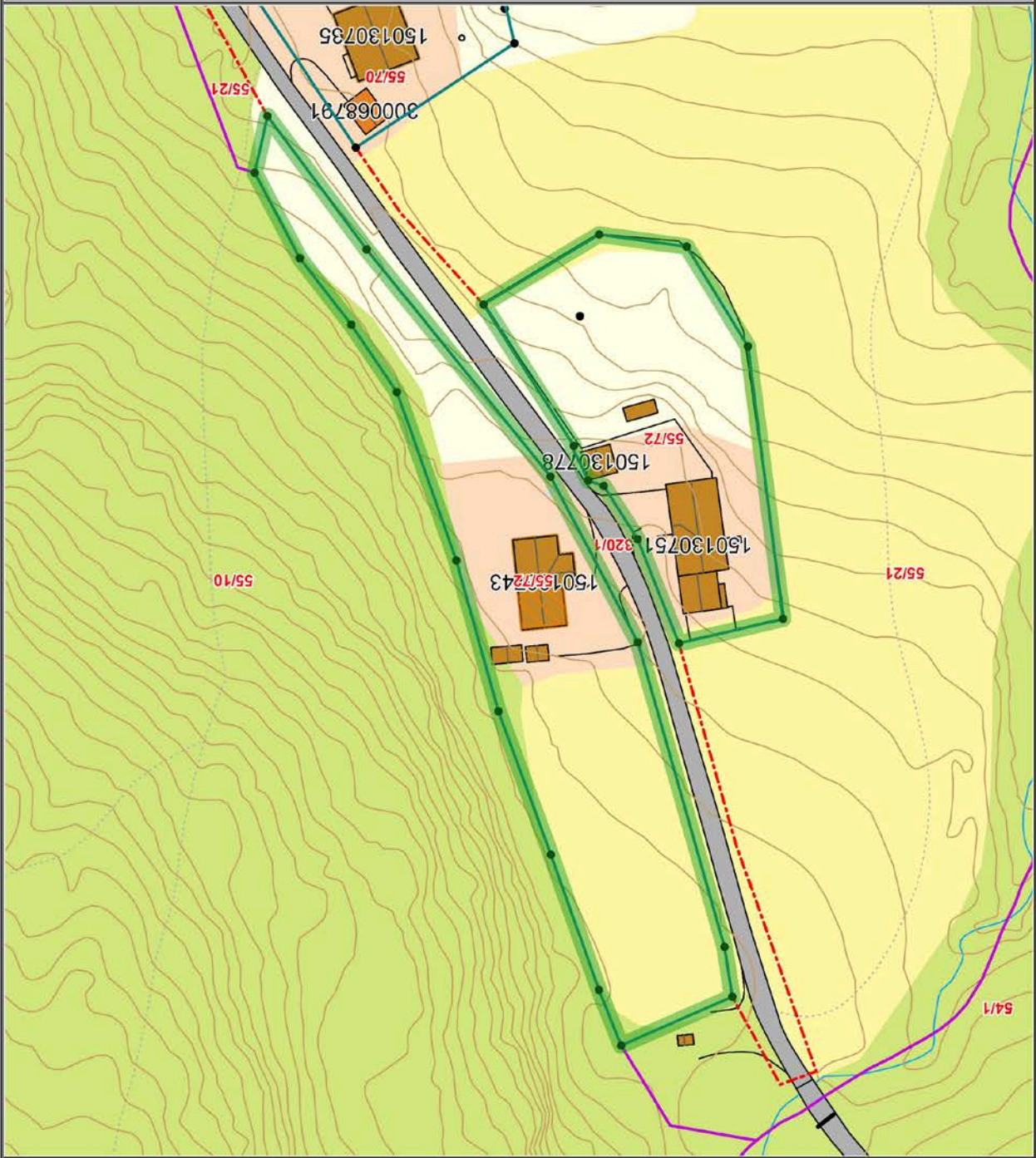
## Tegnforklaring


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.

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.



	Eiendom:		Gnr: 55	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
	Hj.haver/Fester:		WESTGAARD TOM, TYRHJELLEVVEIEN 389, 1960 LØKEN			
Adresse: Tyrhjellveien 389, 1960 LØKEN						
Hj.haver/Fester: WESTGAARD TOM, TYRHJELLEVVEIEN 389, 1960 LØKEN						
Dato: 16/2-2026		Sign: _____				
Målestokk 1:1000						



**AURSKOG-HØLAND KOMMUNE**

**SITUASJONSKART**

# Nabolagsprofil

Tyrihjellveien 389 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Elverhøy Linje 480	9 min 🚗 4 km
Svingen stasjon Linje R14	34 min 🚗 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚗

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	11 min 🚗 5.5 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	19 min 🚗 13.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min 🚗 13.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 🚗 14.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

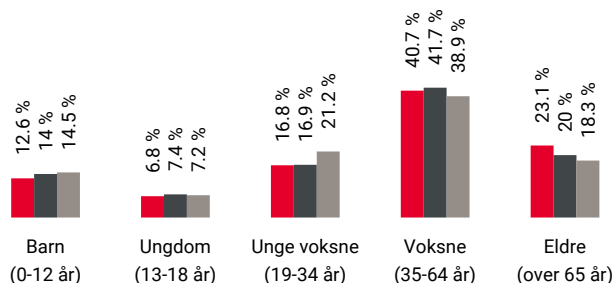
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 435	696
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	11 min 🚗 6.5 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 🚗 6 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	13 min 🚗 7.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	11 min 🚗 5.4 km
Kiwi Løken PostNord	11 min 🚗 5.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



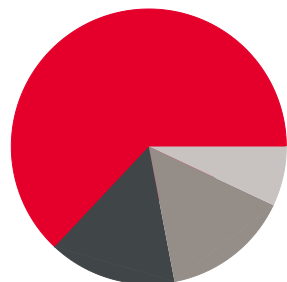
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

Misurina Ballspill	9 min	3.9 km
Hølandshallen Aktivitetshall	10 min	4.7 km
MOVA Bjørkelangen	20 min	
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	20 min	

## Boligmasse

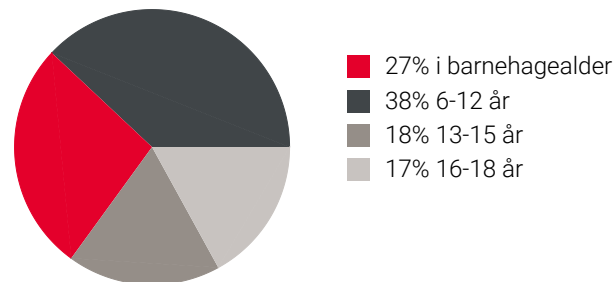


- 63% enebolig
- 15% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

Løken senter	10 min
Løken apotek	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

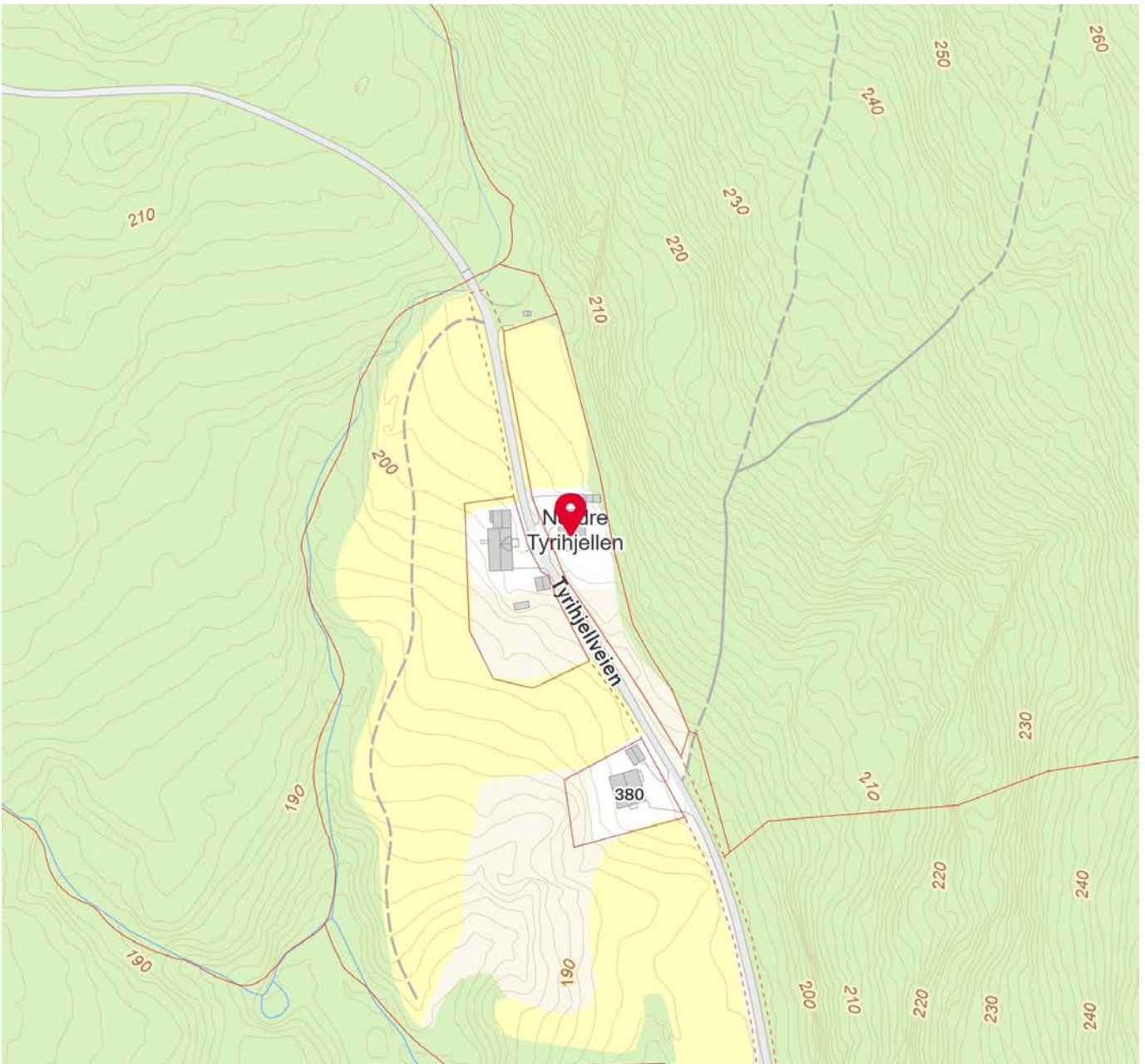
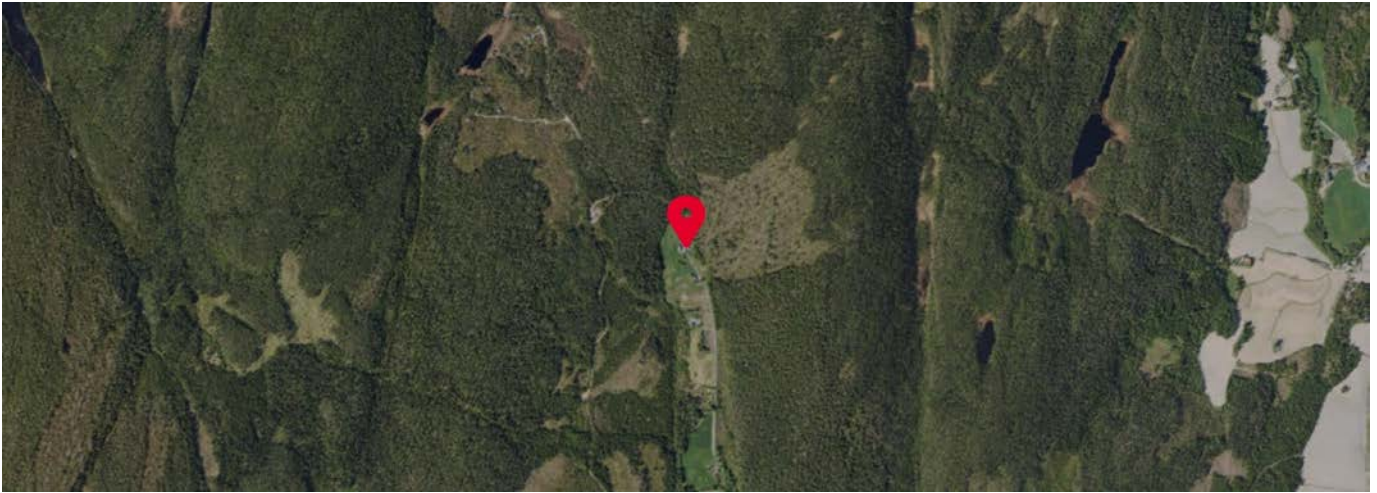


0% 46%

- Løken
- Aurskog-Høland kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# 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

# 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

# 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)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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: Tyrhjellveien 389  
1960 LØKENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kenneth SverreTelefon: 930 29 613  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre