



aktiv.

Vestrengåsen 2C, 1960 LØKEN

**Familievennlig og innbydende
1/2-part - Bad fra 2022 - Peisovn -
Flott hage - Stor, solrik terrasse -
Garasje - Naturnært.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Lukasz Tadeusz Lewicki
Marcela Lewicka

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 140/140 kvm
Tomtstr.: 1370 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 65
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107250183

Ditt nye hjem!

Velkommen til Vestrengåsen 2 C, en velholdt, pen og familievennlig halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig.

Beliggenheten er naturnær og barnevennlig, med nærhet til barnehage og turområder, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og butikker. Videre kan eiendommen skilte med en flott, inngjerdet hage, garasje og en vestvendt, solrik og usjenert terrasse på 40 kvm.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Her er det en stilfull stue med peisovn og møbleringsfrihet, og på et klassisk kjøkken er alle hvitevarer integrerte. Videre har boligen et lekkert bad/wc fra 2022, et helfliset bad/wc/vaskerom som er pusset opp i 2019, en pen entré, en hendig biinngang og tre gode soverom.

Flere rom har garderober, og lagringsplass finnes i knekott og i garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	22
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	66
Kart	71
Ferdigattest	73
Nabolagsprofil	74
Budskjema	85



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Vestrengåsen 2C



Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagt gårdsplass.



Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert, klassisk utebelysning.



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en flott entré med downlights, lysegrå fliser på gulv med gulvvarme og stor skyvedørsgarderobe.

Kjøkkenet har et klassisk og smakfullt design, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum.



Veggene over benken er kledd med mønstrede fliser som står godt til resten av interiøret, og ved vinduet er det god plass til et romslig spisebord.

Fra kjøkkenet er det utsyn mot hagen og nærområdet.





Boligen har også et grovkjøkken med god skap- og benkeplass. Døren fra grovkjøkkenet går ut til garasjen.



Stuen oppleves som stor, stilfull og innbydende, og det åpne rommet byr på utmerket møbleringsfrihet.



Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 40 kvm med trapp ned til hagen.



Veggene er malt opp i tidsmessige fargetoner, og rommet har downlights i himlingen, enstavs laminat på gulvet og en rentbrennende peisovn.



Stuen og kjøkkenet utgjør boligens sosiale sone, og vil være den naturlige samlingsplassen for familien i hverdagen og for venner på besøk.



Dusjnisen har glassdører og en behagelig regnfallsdusj.



Videre har badet et veggengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Badet i 1. etg. har downlights i himlingen, sandfargede fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har lyse, finerte fronter, heldekkende servant på en skuffeseksjon, høyskap og dobbelt speilskap.

Trapperommet i 2. etasje er lyst og åpent og har plass til f.eks. hjemmekontor eller hobbyaktiveter. Det er adkomst til kneloft med lagringsmulighet.





Det er tre pene soverom i boligen – ett i første etasje og to i andre etasje. Bildet over viser soverommet i 1. etasje.



I likhet med resten av boligens oppholdsrom er soverommene pusset opp i tidsmessige farger, og alle rommene har gylne laminatgulv.



Bildet viser soverom nr. 2 i 2. etasje.



Soverom nr. 2 har i likhet med trapperommet adgang til kneloft med lagringsmulighet.



Badet i andre etasje var nytt i 2022, og fremstår som moderne og lekkert.

Her er det en kombinasjon av lysmalte flater og grå terrazzo-fliser på veggene, og det er lagt store, matchende terrazzo-fliser på gulv med gulvvarme.

Videre er badet utstyrt med downlights, et tidsmessig badekar og et dusjhjørne med regnfallsdusj.





Fra hagen og fra stuen i første etasje er det adkomst til en vestvendt terrasse på ca. 40 kvm. Terrassen har dekke og rekkverk i mørkbeiset tre, og på husveggen er det montert utestikk, bred markise og stemningsfull utebelysning.



Her er solforholdene meget gode, og det er utmerket plass til grill og ønsket utemøblement.



Det er rikelig med trygg boltreplass i en vestvendt hage som rammes inn med gjerde og tett hekk.



Eiendommen har en smal enkelgarasje med motorisert leddport, som opprinnelig var en carport.



Garasjen er innredet med skap for oppbevaring og har flislagt gulv. Det er dør inn til grovkjøkkenet.



Velkommen til Vestrengåsen 2C!

Vestrengåsen 2 C

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Vestrengåsen 2 C

2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré, bad/wc/vaskerom, gang/grovkjøkken, trapperom, soverom, kjøkken, stue, garasje

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, bad/wc

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1370 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagt gårdsplass, og det er rikelig med trygg boltreplass i en vestvendt hage som rammes inn med gjerde og tett hekk. Fra hagen og fra stuen i første etasje er det adkomst til en vestvendt terrasse på ca. 40 kvm. Her er solforholdene meget gode, og det er utmerket plass til grill og ønsket utemøblement. Terrassen har dekke og rekkverk i mørkbeiset tre, og på husveggen er det montert utestikk, bred markise og stemningsfull utebelysning.

Sameiet består av 4 boliger på eiet tomt på totalt 1.370,8m². Fordeling av tomtearealet mellom seksjonene er ikke tinglyst. Seksjonseierne benytter andel av tomt som naturlig faller inn under seksjonens bruk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Moe, ca. 4 km utenfor Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. Moe har et levende bygdesamfunn med gode naboskap og nærhet til natur. Samfunnshuset og Halvorsens Cafe og Catering har mange tilbud til de fleste aldersgrupper gjennom året med konserter, after work, temakvelder og matservering. Ved samfunnshuset er det også et aktivitetsanlegg med bl.a. tennisbane og fotballgolf.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekontor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. I tillegg driftes det også anlegg på Momoen. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen. Idrettslaget tilbyr også et fullverdig treningsstudio med et bredt utvalg av apparater for både styrketrening og utholdenhetstrening. Det finnes også et stort og moderne rom for styrkeløft med frivekter og vektstenger. Videre er det spinningsrom med faste saltimer og mulighet for individuell trening. Anlegget har store, oppgraderte garderober med dusj og tilgang til badstue.

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc,- fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

HIUL tilbyr E-sport med 8 Gaming stasjoner og en plass for Playstation. Det er plass til 8-10 spillere per gang. Det er også en Seniorklubb tilknyttet idrettslaget som har flere gode møtepunkter og som bidrar med dugnadsarbeid.

Idrettslaget har aktiviteter og sosiale møteplasser for alle aldre og uavhengig av funksjonutfordringer.

Øvrige fritidsaktiviteter

Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge. Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Løken fritidsklubb og Aurskog Høland Kommune samarbeider med HIUL om dette flotte tilbudet for barn og ungdom. I egne lokaler på Høland Stadion arrangeres det både junior- og ungdomsklubb. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter.

Kulturtilbud

Kommunen har et rikt kulturliv og flotte, moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og på Bjørkelangen. På Bjørkelangen er det også kino og kulturskole med tilbud innen musikk, dans osv. På Løken er Gamle Høland Prestegård et samlingspunkt hvor lokalhistorie og kulturaktiviteter presenteres i ulike aktiviteter gjennom året, og her er det også selskapslokaler for leie. På Fosser finnes Smia og Bygdetunet ligger på Hemnes. Lokalet på Moe har også selskapslokaler for utleie samt flere temaaktiviteter og konserter gjennom året. På Moe ligger også Halvorsens kafe med middagstilbud, catering og kulturarrangementer.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med 2 stk. tomannsboliger m/enkel garasje. Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kun 220 meter til Lundebygrenda barnehage, en Reggio Emilia-inspirert barnehage med spennende uteområder. Det er skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Aurskog-Høland har to videregående skoler, begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Lunder som ligger ca. 550 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Løken, 21 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 33 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med garasje. Boligen ble oppført i 2004. Nåværende eier har eid og bebodd boligen siden 2019 og har gjort vesentlige oppussingsarbeider. Opprinnelig carport er ombygd til garasje.

Saltakskonstruksjon av tre med møneloft og kneloft. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. 1 levegg i trekonstruksjon med liggende trebordkledning. Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Saltak av tre teknet med betongtakstein. Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider. Garasje inntil boligen. Betonggulv med fliser. Vegger og himling er innvendig kledd med malte plater. Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Avviket gjelder på sydsiden.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: 1 vindu på soverom lar seg ikke åpne (soverommet har 2 vinduer).

- Utvendig - Dører

Avvik: Terrassedøren subber i terskel.

- Utvendig - Garasje

Avvik: Det mangler hjørnekaske. Trebordkledningen står ned i bakken, vil ha fuktoppsug og vil bli skadet over tid. Garasjebredde er ca. 2,90 meter og er uhensiktsmessig smal.

- Innvendig - Etasjeskille - gulv i 2. etasje

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Gangrom/grovkjøkken/vaskerom

Avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsanlegget har ikke lufting over taket og dette er ikke iht. anbefalt løsning. Luftingen er trolig avsluttet på loftet med durgoventil eller tilsvarende.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - 2

Avvik: Veggventil mot kaldt loft kan føre til kondensdannelse og skader over tid på loftet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne er montert i rom uten sluk.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er fremlagt

dokumentasjon med samsvarserklæring på nyinstallasjonen i 2004 og på deler av arbeid gjort i senere tid. Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2022 og avvik som da ble avdekket ble utbedret og tilsynssaken er avsluttet. Det eksisterer samsvarserklæring på deler av utført arbeid i boligen, men det eksisterer ikke på alt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dusjnisen har tett terskel og det er ikke sluk i gulvet på badet forøvrig. Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner vil da fylle seg opp på gulvet og det vil bli mye vann på gulvet før det renner over terskelen til dusjnisen. Dørterskelen med fliser og membran er høyere enn terskelen til dusjnisen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Avvik: · Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ripemerke på fronten på 1 benkeskap. Det er gliper stedvis mellom soklene og på laminatgulv mot innredningen.

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

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert i våtsonen/dusjen og ved fuktbelastning over tid vil vinduet bli skadet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på taket og det er fare for snøras. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig carport er ombygd til garasje og det er laget internadkomst til boligen - dette er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent. Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bod er i dag grovkjøkken/gang/vaskerom. Plantegningen av 2. etasje har avvik med bla. rominndeling, størrelse på rom og type rom - baderommet er ikke beskrevet på tegningen.

Krav for rom til varig opphold

Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

Oppussingsarbeider er gjort av eier selv som arbeider i håndverkbedriften Mellem & Martinsen AS. Elektrikerarbeid iht. fremvist samsvarserklæring fra Rett Elektro AS.

Meglers kommentar:

Avvik på fasade: Boddør til carport på bakside bolig mangler. Terrasse fremkommer ikke på tegninger. Det mangler et vindu på høyre side av inngangsparti ift. tegninger. Avvik carport: Carport er bygget om til garasje. Kommentar fra byggetegninger: Carport splittes opp og carportene må brannisoleres. Splitting fremkommer på situasjonskartet i seksjoneringsbegjæringen, men ikke på tegninger. Avvik planløsning: Bod er bygget om til grovkjøkken/vask. Det er etablert dør til garasjen fra opprinnelig bod. Deler av et soverom i 2. etg. er tatt i bruk som bad. Kleskott/garderobe er lagt til det andre soverommet.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Dato siste feiing: 13.03.2023. Dato siste tilsyn: 13.03.2023. Følgende avvik ble avdekket: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 14.10.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Nyanleggskontroll ble avholdt i 2011. Det er 6 åpne avvik i mottatt rapport. Anleggskontroll 2022 er avsluttet med ingen åpne avvik. Leverandør av rapporten bekrefter at det ikke er noen åpne avvik på eiendommen.

Følgende er oppgitt i selgers egenerklæring: EI kontroll og retting av mangler i 2025. Montert el bilader. Utført av Rett Elektro.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring på nyinstallasjonen i 2004 og på deler av arbeid gjort i senere tid. Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2022 og avvik som da ble avdekket ble utbedret og tilsynssaken er avsluttet. Det eksisterer samsvarserklæring på deler av utført arbeid i boligen, men det eksisterer ikke på alt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Mellem Martinsen. Beskrivelse: Arbeidene på bad er utført av eier som er rørlegger og flislegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Sluk bad 2.etg. er skiftet når bad ble renoveret.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Mellem Martinsen. Beskrivelse: Bad i 2.etg. og noe rørlegger arbeider på bad nede.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Rett Elektro. Beskrivelse: El kontroll og retting av mangler i 2025. Montert el bilader.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll ok i 2025.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Installert for 4 år siden.

Innhold

Kort fortalt

- Familievennlig, pen og velholdt 1/2-part
- Innbydende bolig over 2 plan fra 2004
- Naturnær og barnevennlig beliggenhet
- Garasje og stor, gruslagt gårdsplass
- Pen, inngjerdet hage med boltreplass
- En vestvendt terrasse på ca. 40 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Romslig og stilfull stue med peisovn
- Klassisk kjøkken med hvitevarer
- Bad/wc/vaskerom oppusset i 2019
- Lekkert bad/wc fra 2022 i 2. etasje
- 3 gode soverom, ett med garderobe

- Lagringsplass i knekott og i garasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, grovkjøkken/biinngang (byggemeldt og godkjent brukt som bod), trapperom, soverom, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom/gang, bad/wc (opprinnelig del av soverom) og 2 soverom.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en flott entré med lysmalte vegger, downlights i himlingen og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Boligen har i tillegg adkomst fra garasjen via en biinngang/grovkjøkken med god skap- og benkeplass.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og smakfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum. Veggene over benken er kledd med mønstrede fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning. Det er etablert et grovkjøkken med direkte adkomst til garasjen. Grovkjøkkenet er byggemeldt som bod. Det er ikke søkt bruksendring for boden og adkomsten til garasjen.

Stue

Stuen oppleves som stor, stilfull og innbydende, og det åpne rommet byr på utmerket møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familien rundt et spisebord. Veggene er malt opp i tidsmessige fargetoner, og rommet har downlights i himlingen, enstavs laminat på gulvet og en rentbrennende peisovn. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 40 kvm med trapp ned til hagen.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et bad/wc. Førstnevnte ligger i hendig tilknytning til entreen i første etasje, og ble pusset opp i 2019. Badet har downlights i himlingen, sandfargede fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en dusjnise med regnfallsdusj bak en glassdør.

Bad/wc

Badet i andre etasje var nytt i 2022, og fremstår som moderne og lekkert. Her er det en kombinasjon av lysmalte flater og grå terrazzo-fliser på veggene, og det er lagt store, matchende terrazzo-fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen består av en toppmontert, sort servant på en sort skuffeseksjon, og over er det et rundt speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, downlights, et tidsmessig badekar og et dusjhjørne med regnfallsdusj. Badet er opprinnelig en del av det ene soverommet. Det er ikke søkt bruksendring for tiltaket hos kommunen.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i boligen – ett i første etasje og to i andre etasje. I likhet med resten av boligens oppholdsrom er soverommene pusset opp i tidsmessige farger, og alle rommene har gylne laminatgulv. Det er tilgang til knekott på soverommene i andre etasje, og det er skyvedørsgarderobe i entreen og på soverommet i første etasje.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater og himlingspanel.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet i senere år.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet og elektriske vifter på begge bad. Gang/grovkjøkken/vaskerom har naturlig ventilasjon med veggventil.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2019 og er plassert i garasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Innredningen er dels fra 2018 og dels fra 2023 iht. eier.

2022:

- Baderommet ble bygget i 2022 iht. eier.
- Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2022 og avvik som da ble avdekket ble utbedret og tilsynssaken er avsluttet.

2020:

- Bad/wc i 2. etasje har malt trevindu med 2-lags glass prod. 2020.

2019:

- Baderommet ble oppusset i 2019 med membran, overflater og utstyr/innredninger.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i garasjen.

2018:

- Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2018.
- Innredningen er dels fra 2018 og dels fra 2023 iht. eier.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Eiendommen har en smal enkelgarasje med motorisert leddport, som opprinnelig var en carport. Garasjen er innredet med skap for oppbevaring og har flislagt gulv.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen og på begge bad, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Følgende er kommentert i mottatt feierrapport: Avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 743 pr 2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 140 pr 2025

Info eiendomsskatt

Beløpet for kommunale avgifter er et antatt beløp da kommunen ikke har besvart meglers henvendelse ved opprettelse av salgsoppgave. Eiendomsskatten er pt. 2 promille i Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 819 307 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 277 227 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 65, seksjonsnummer 2 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:

3226/37/65/2:

03.09.2003 - Dokumentnr: 7551 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Kommunen, tele- og el.verket

Overført fra: Knr:3226 Gnr:37 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2003 - Dokumentnr: 7550 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:37 Bnr:33

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:37 Bnr:65

25.09.2003 - Dokumentnr: 8325 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/300

01.01.2020 - Dokumentnr: 606391 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:37 Bnr:65

01.01.2024 - Dokumentnr: 104738 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:37 Bnr:65

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "2 stk 2-mannsboliger - seksjon 1,2,3 og 4" på Vestrengåsen felt B1b, 1960 Løken, datert 12.07.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Vestrengåsen (plan-ID 0248DREG). Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse. 04.02.1999.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. 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 fast vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og

oppgjørsgjebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

 Vestrengåsen 2 C, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 37, bnr. 65, snr. 2

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 10816-25126

Referansenummer: RB7692

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av halvpert av vertikaldelt tomannsbolig med garasje.

Boligen ble oppført i 2004.

Nåværende eier har eid og bebodd boligen siden 2019 og har gjort vesentlige oppussingsarbeider.
Opprinnelig carport er ombygd til garasje.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med møneloft og kneloft.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
1 levegg i trekonstruksjon med liggende treborkledning.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre.
Saltak av tre tekket med betongtakstein.
Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider.

Garasje inntil boligen.
Betonggulv med fliser.
Vegger og himling er innvendig kledd med malte plater.
Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater og himlingspanel.

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

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

Ttrapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: Formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre og begge baderom.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisje. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisje med fast dusjvegg. Badekar. Benkeskap med servant. Plassbygde veggskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i garasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur/plate av betong.
Tomten er skrånende ned mot vest. Det er fall på terrenget rundt boligen hovedsaklig.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Opprinnelig carport er ombygd til garasje og det er laget internadkomst til boligen - dette er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bod er i dag grovkjøkken/gang/vaskerom.

Plantegningen av 2. etasje har avvik med bla. rominndeling, størrelse på rom og type rom - badet er ikke beskrevet på tegningen.

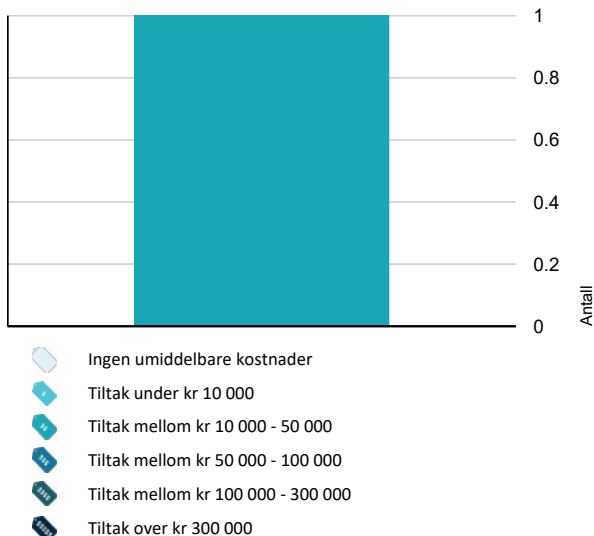
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille - gulv i 2. etasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Gangrom/grovkjøkken/vaskerom

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

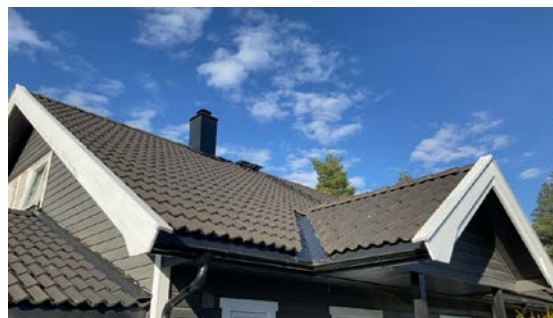
Det mangler snøfangere på taket og det er fare for snøras. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimatet er vurdert for montering av snøfangere på inngangssiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende treborkkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Avviket gjelder på sydsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med møneloft og kneloft.

2 kneloft har adkomst og ble besiktiget.

1 kneloft er blindloft og har ingen tilgang.

Møneloftet har luke som er igjenskrudd/fuget igjen, møneloftet ble dermed ikke besiktiget og tilstand er her ikke vurdert. Det bør gjøres nærmere undersøkelser her.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Bad/wc i 2. etasje har malt trevindu med 2-lags glass prod. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 vindu på soverom lar seg ikke åpne (soverommet har 2 vinduer).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduet bør utbedres eller skiftes ut.

! TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra byggeåret.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Terrassedøren subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Terrassedøren må justeres.



! TG 2 Garasje

Garasje inntil boligen.
Betonggulv med fliser.
Vegger og himling er innvendig kledd med malte plater.
Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det mangler hjørnekasse.
Trebordkledningen står ned i bakken, vil ha fuktoppsug og vil bli skadet over tid.
Garasjebredde er ca. 2,90 meter og er uhensiktsmessig smal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må gjøres utbedringer/tiltak.



! TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon.
Saltak av tre tekket med betongtakstein.
Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider.
Spaltegulv av tre.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater og himlingspanel.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet i senere år og har normalt god standard.

TG 2 Etasjeskille - gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gangrom og på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Gulv mot grunn - gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue.
Det er montert sotlukestein bak sotluken.

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



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.

TG 2 Gangrom/grovkjøkken/vaskerom

Tilstandsrapport

Rommet består av: Benkeskap og overskap. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av metall.
Flislagt gulv med sluk. Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun marginalt fall til sluket med totalt ca. 5mm.
Malte plater på vegger.

Rommet er tidligere benyttet som vaskerom, men er ikke vurdert som våtrom iht. dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

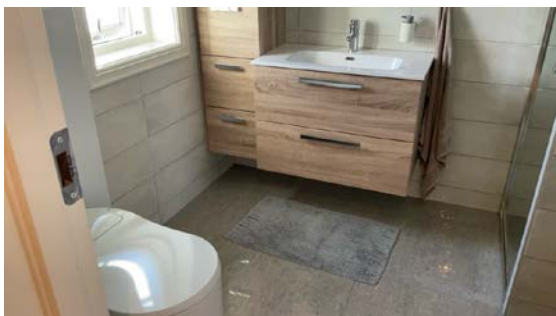


VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2019 med membran, overflater og utstyr/innredninger.
Sluket er fra byggeåret.
Dokumentasjon er fremvist i form av bilder.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er kun sluk i dusjnisen og gulvet i dusjnisen har fall mot sluk med totalt ca. 15mm.
Dusjnisen har tett terskel og det er ikke sluk i gulvet på badet forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjnisen har tett terskel og det er ikke sluk i gulvet på badet forøvrig.
Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner vil da fylle seg opp på gulvet og det vil bli mye vann på gulvet før det renner over terskelen til dusjnisen.

Dørterskelen med fliser og membran er høyere enn terskelen til dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret.

Det er smøremembran dokumentert med bilder.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Våt sone på baderommet er mot garasje (yttervegg) og mot vegg ved grovkjøkken/vaskerom med mye rør og tekniske installasjoner.
Hulltaking er dermed vurdert som uhensiktsmessig og med stor fare for å gjøre skade.
Det ble målt med stikkelektroder i eksisterende hull i veggen.
Det ble gjort fuktsøk på overflater på baderommet.
Det ble ved målinger og fuktsøk ikke påvist tegn på fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i 2022 iht. eier.
Dokumentasjon er fremvist i form av bilder.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og malte slette flater (med våtromsmaling iht. eier).
Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert i våtsonen/dusjen og ved fuktbelastning over tid vil vinduet bli skadet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt og det er lokalt fall i dusjen med ca. 15mm.
Det er lekkasjesikring med oppkant ved dørterskel med ca. 45mm.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er slukrenne av stål ved vegg i dusjonen og det er plastsluk under badekaret.
Det er smøremembran som er dokumentert med bilder.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i plastsluket.
Det er ikke mulig å se membranen i slukrennen.



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg. Badekar. Benkeskap med servant. Plassbygde veggskap.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssystemer med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen. Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning. Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vannrett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

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

Innredningen er dels fra 2018 og dels fra 2023 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er ripemerke på fronten på 1 benkeskap. Det er gliper stedvis mellom soklene og på laminatgulv mot innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Krav til standard vil være avgjørende for evt. andre tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er besiktiget i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsanlegget har ikke lufting over taket og dette er ikke iht. anbefalt løsning. Luftingen er trolig avsluttet på loftet med durgventil eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Luftingen må føres over tak for å lukke avviket.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk via elektriske vifter på begge bad.

TG 2 Ventilasjon - 2

Gang/grovkjøkken/vaskerom har naturlig ventilasjon med veggventil mot loftet over garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggventil mot kaldt loft kan føre til kondensdannelse og skader over tid på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen må føres ut av bygningen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppsystem ved varmtvannstank når denne er montert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er fremlagt dokumentasjon med samsvarserklæring på nyinstallasjonen i 2004 og på deler av arbeid gjort i senere tid. Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2022 og avvik som da ble avdekket ble utbedret og tilsynssaken er avsluttet.

- 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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det eksisterer samsvarserklæring på deler av utført arbeid i boligen, men det eksisterer ikke på alt.

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2004. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller). Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/plate av betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest. Det er fall på terrenget rundt boligen hovedsaklig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/140 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, Bad/vaskerom, Gang, 2 Trapperom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Garasje, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rådyrveien 37 A ,1960 LØKEN 86 m ² 2020 2 sov		3 900 000				45 349
2 Fossertubben 17 ,1963 FOSSER 73 m ² 2018 2 sov	01-06-2025	3 000 000	2 900 000		2 900 000	39 726
3 Grenaderveien 6 ,1960 LØKEN 80 m ² 2004 2 sov	07-06-2021	2 800 000	3 000 000		3 000 000	37 500
4 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m ² 2018 3 sov	15-04-2025	3 290 000	3 175 000	5 669	3 180 669	35 341
5 Engveien 8B ,1960 LØKEN 87 m ² 2009 3 sov	12-02-2023	3 200 000	3 050 000		3 050 000	35 057
6 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m ² 2018 3 sov	06-02-2024	3 200 000	3 100 000	7 323	3 107 323	34 526
7 lleveien 5B ,1960 LØKEN 107 m ² 2015 2 sov	06-03-2022	3 400 000	3 550 000		3 550 000	33 178

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	9 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

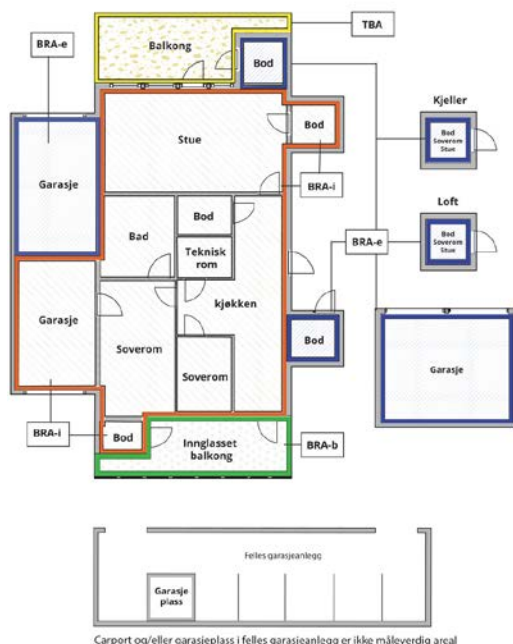
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	93			93	40		93
2. etasje	47			47		4	51
SUM	140				40	4	144
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, gang/grovkjøkken, trapperom, soverom, kjøkken, stue, garasje		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, bad/wc		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig carport er ombygd til garasje og det er laget internadkomst til boligen - dette er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.
Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bod er i dag grovkjøkken/gang/vaskerom.
Plantegningen av 2. etasje har avvik med bla. rominndeling, størrelse på rom og type rom - baderommet er ikke beskrevet på tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussingsarbeider er gjort av eier selv som arbeider i håndverkbedriften Mellem & Martinsen AS.
Elektrikerarbeid iht. fremvist samsvarserklæring fra Rett Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig	121	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Lukasz Tadeusz Lewicki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	65		2	1370.8 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Vestrengåsen 2 C

Hjemmelshaver

Marcela Lewicka og Lukasz Tadeusz Lewicki.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 4 seksjoner fordelt på 2 bygninger.
Det er ikke oppmålt tomteareal for hver seksjon.

Eierandel

75 / 300

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert og barnevennlig boligområde på Moe ca. 4km. utenfor Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.
Det er barnehage i nærområdet.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt 1.370,8m².

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 4 seksjoner fordelt på 2 bygninger.
Det er ikke oppmålt tomteareal for hver seksjon.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	14.10.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.10.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	14.10.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.07.2004		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.04.2003		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB7692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250183	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marcela Lewicka	Lukasz Tadeusz Lewicki
Gateadresse	
Vestrengåsen 2C	
Poststed	Postnr
LØKEN	1960
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1107250183

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidene på bad er utført av eier som er rørlegger og flislegger.
Arbeid utført av	Mellem Martinsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluk bad 2.etg. er skiftet når bad ble renovert.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 2.etg. og noe rørlegger arbeider på bad nede.
Arbeid utført av	Mellem Martinsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El kontroll og retting av mangler i 2025. Montert el bilader.
Arbeid utført av	Rett Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll ok i 2025
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert for 4 år siden.
-------------	----------------------------

Document reference: 1107250183

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250183

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250183

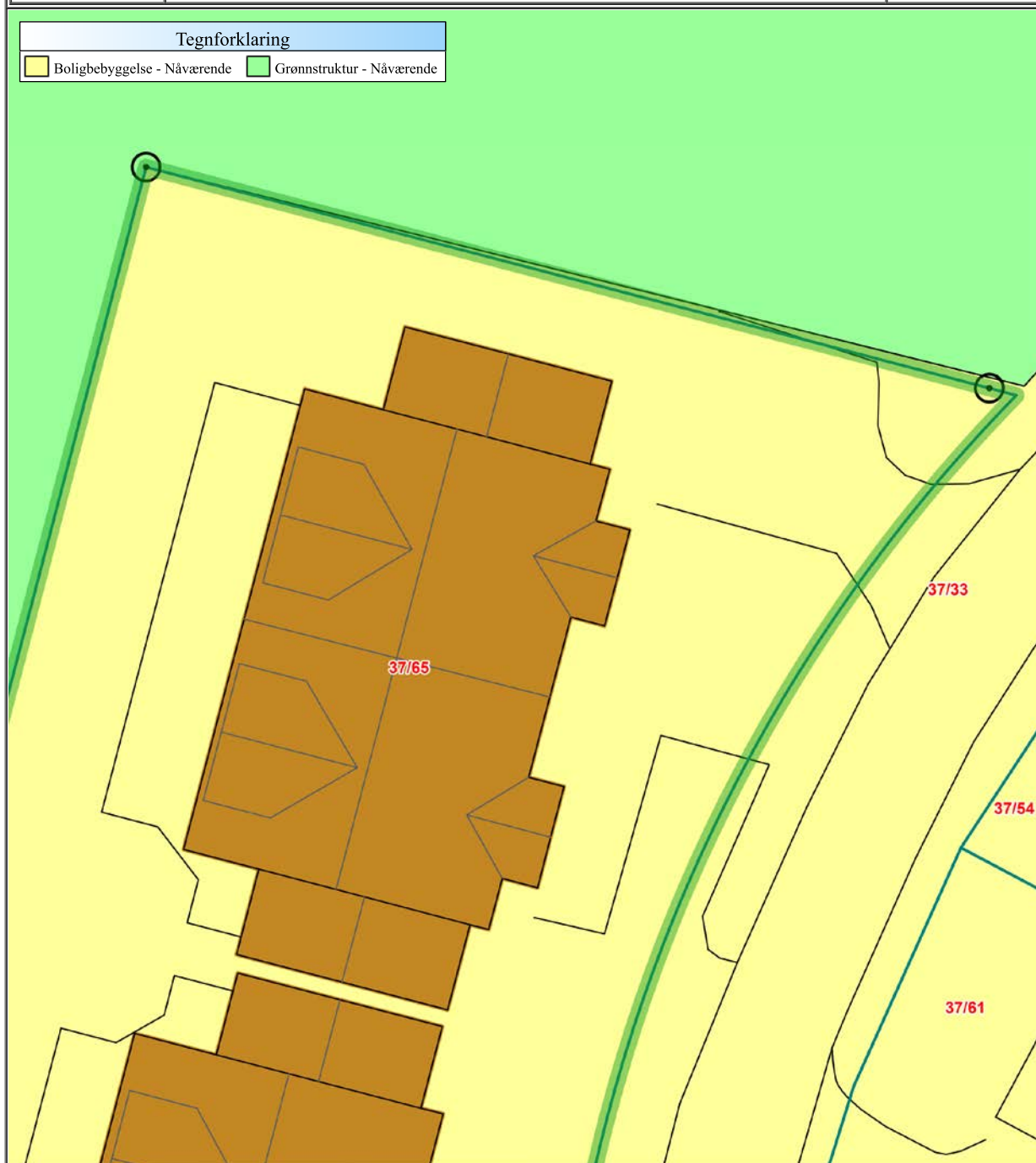
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lukasz Lewicki	a5f27bfb0f1f556d2cae65 dc6469d832b8e952fb	15.10.2025 10:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lukasz Lewicki	a5f27bfb0f1f556d2cae65 dc6469d832b8e952fb	08.10.2025 19:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

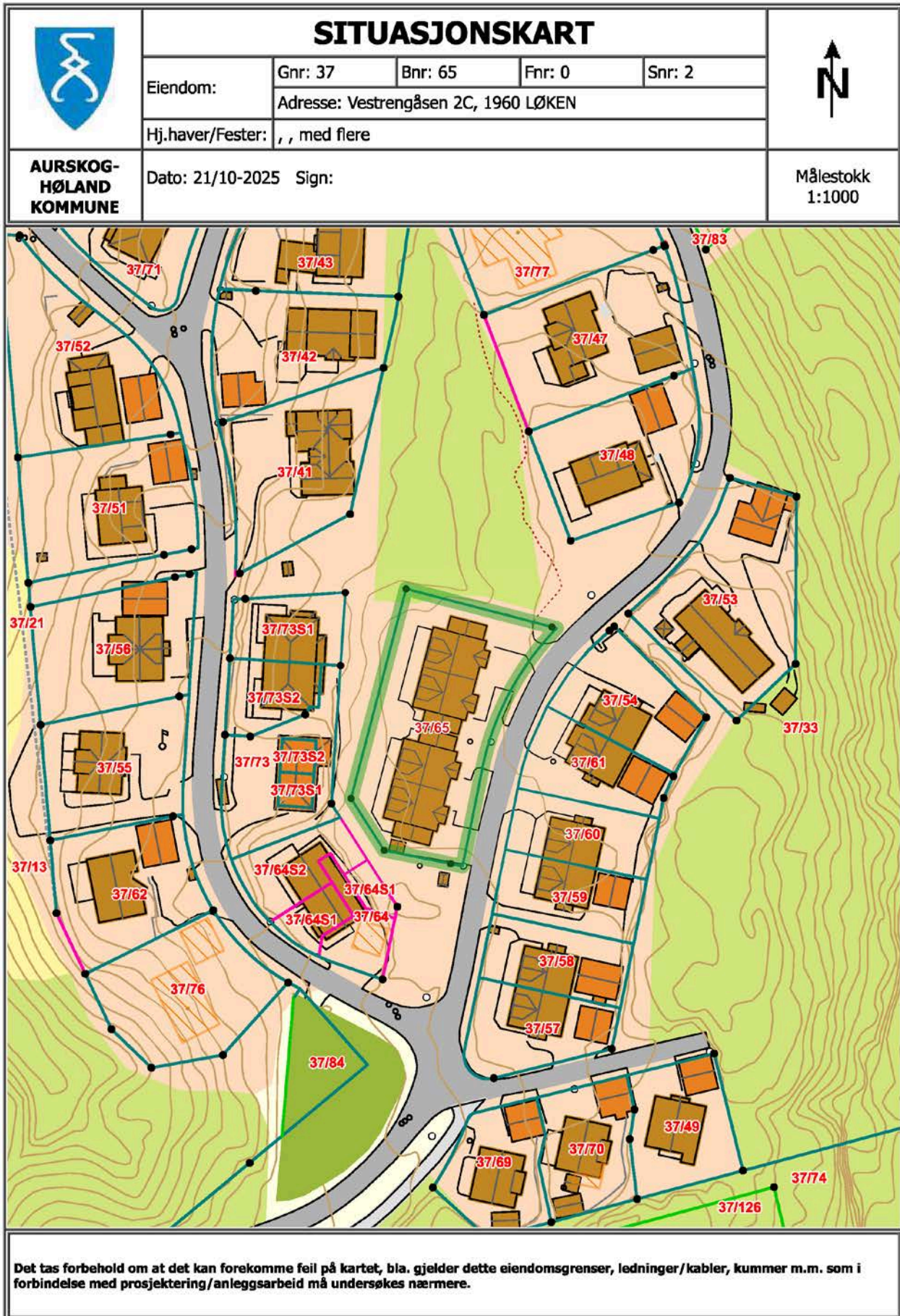
Document reference: 1107250183

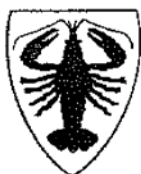
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 65	Fnr: 0		Snr: 2
		Adresse: Vestrengåsen 2C, 1960 LØKEN				
		Hj.haver/Fester: , , med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Dato: 9/10-2025 Sign:			Målestokk 1:200	



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.





Aurskog-Høland kommune

Teknisk Drift

Løken Eiendom og Bygg A/S

1960 LØKEN

Vår ref.: MB/-006799/04

Arkivnr.: GA 37/65

Deres ref.:

Dato: 12.07.2004

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 17.09.2003.

Gjelder: 2 stk 2-mannsboliger – seksjon 1,2,3 og 4.

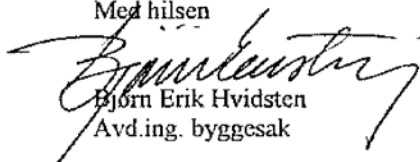
Byggested: Vestrengåsen felt B1b, 1960 Løken

Tiltakshaver: Løken Eiendom og Bygg

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Bjørn Erik Hvidsten
Avd.ing. byggesak

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon
63 85 25 00

Telefax
63 85 25 12

E-post
postmottak@aurskog-
høland.kommune.no

Foretaksnr
00948164256

Nabolagsprofil

Vestrengåsen 2C - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunder Linje 480	7 min 0.6 km
Svingen stasjon Linje R14	25 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 4.7 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	15 min 11.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min 17.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 18.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

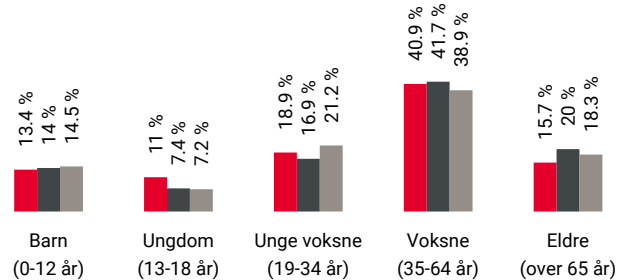
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Momoen	619	251
Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	3 min 0.3 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min 4.6 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 4.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



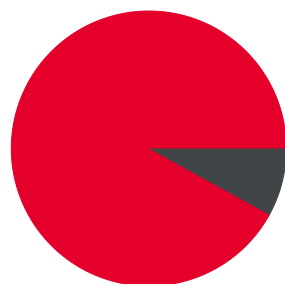
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

	Momoen idrettsanlegg	15 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.3 km
	Høland idrettsanlegg	4 min
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	3.8 km
	MOVA Bjørkelangen	20 min
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	21 min

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

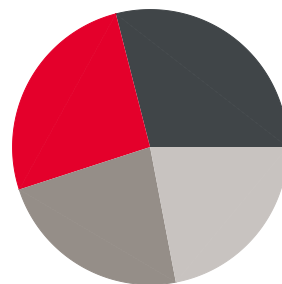
5 min



Løken apotek

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



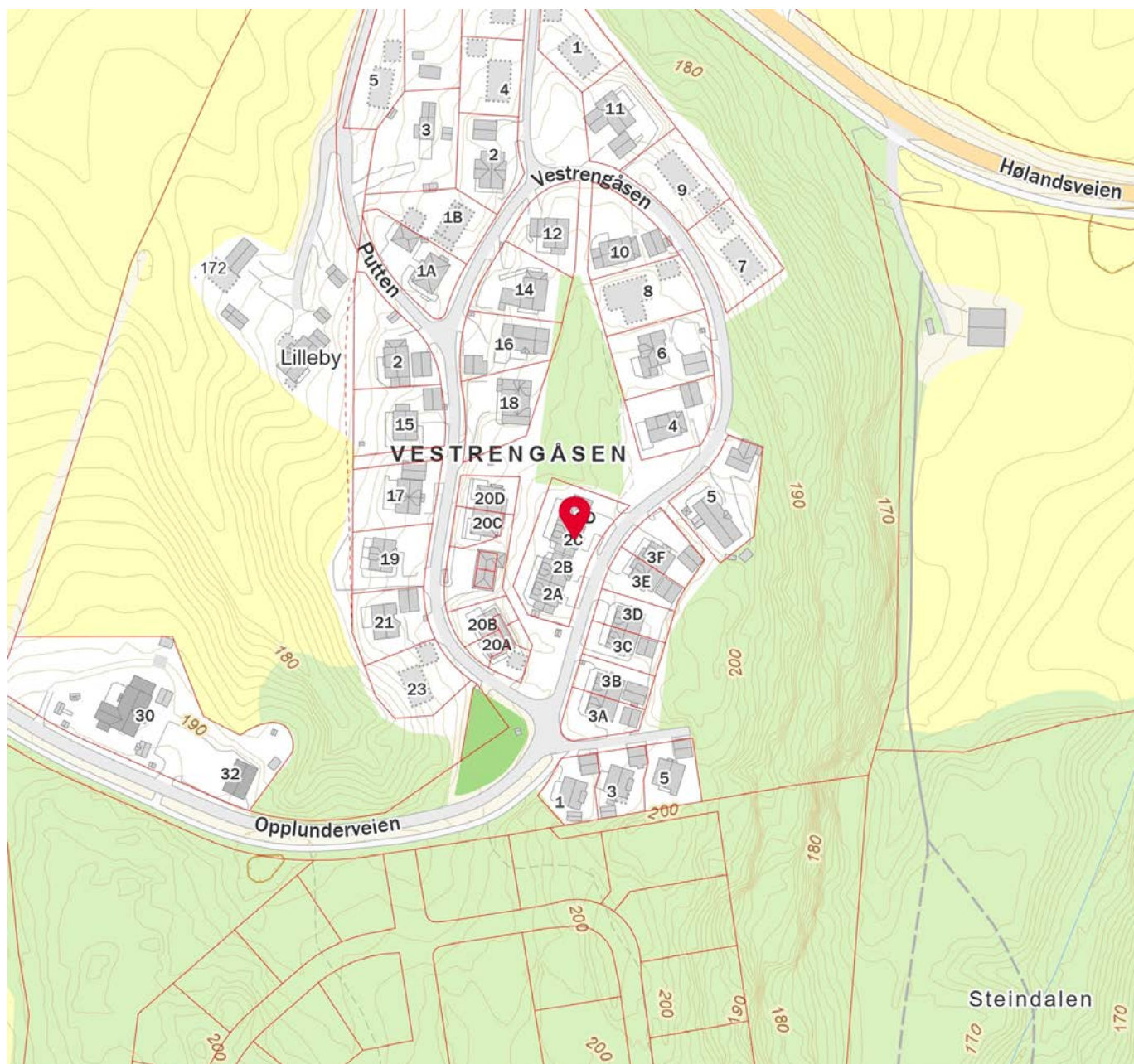
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Vestrengåsen 2C
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre