

The image shows a white, semi-detached house with a steep gabled roof covered in snow. The house has several windows, some with dark frames, and a white door. A dark downspout runs along the side of the house. In the foreground, there is a wooden fence and some snow-covered evergreen bushes. The background shows more trees and a clear blue sky.

aktiv.

Vestrengåsen 20B, 1960 LØKEN

**Ly og pen 1½-part tomannsbolig -
Peisovn - Solrik terrasse - Skjermet
hage - Naturnært, rolig og
barnevennlig boligområde**



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 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Selger: Emma Hanne Morgan
Halvard Tønneberg

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Tomtstr.: 300.9 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 64
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1107260031

Ditt nye hjem!

Velkommen til Vestrengåsen 20 B, – en lys og pen halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2010. 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 pen hage, en stor, sydvestvendt markterasse med gode solforhold og parkering på gruslagt gårdsplass.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig og innbydende allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Videre er det et helfisest bad/wc/vaskerom, en pen entré, et romslig soverom og to innredede rom i loftsetasjen. Ett rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en innebod ved entreen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	17
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Situasjonskart	69
Reguleringskart	70
Kart fra seksjoneringen	71
Midlertidig brukstillatelse	72
Nabolagsprofil	73
Budskjema	84



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Vestrengåsen 20b!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område i Vestrengåsen på Moe, cirka 4 km utenfor Løken sentrum.



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



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Det er plass til knaggrekker og skohyller, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.



Kjøkkenet har et arealeffektivt og klassisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter, takoppforede skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner det et lyst og pent allrom med luftig atmosfære.



I stuesonen er det montert en peisovn som gir god varme til rommet.



Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet.



Dagslyset som strømmet inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet.



Fra allrommet er det utgang til en større markterasse.



Boligen har en praktisk planløsning med alle beboelsesrom på ett plan samt et innredet loft.



Det er åpent trappeløp til loftsetasjen fra entreen.



Boligen har et romslig og pent soverom i første etasje. Rommet er holdt i duse farger som kan passe de aller fleste, og det er et stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Soverommet har et bredt garderobeskap.



Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, veggskap og et stort speil med belysning.



Videre er badet utstyrt med et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Badet har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.



Boligen har oppbevaring- og lagringsplass i en innebod ved entreen.



Loftsetasjen er det et stort, innredet rom med flere bruksmuligheter.



Etasjen er uinnredet på tegninger og er derved ikke godkjent brukt som oppholdsrom.



Innredet og avdelt rom i loftsetasje.



Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagt gårdsplass. Fra hagen og fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt markterrasse med gode solforhold.



Den vestvendte hagen rammes inn med tett hekk.

Vestrengåsen 20 B

1. etasje



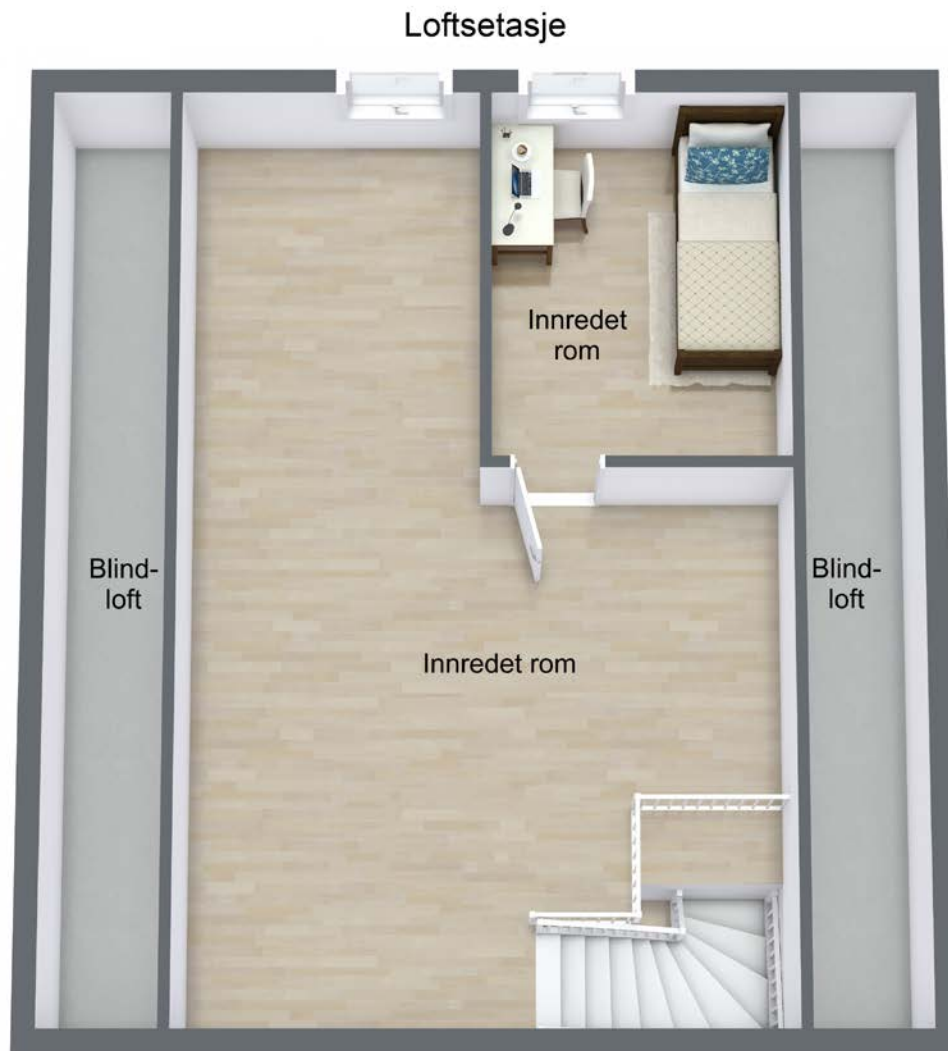
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

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 20 B



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: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 44 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré/gang, bod, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Trapperom og innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm 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

300.9 kvm.

Sameiet har en fellestomt på ca 190 kvm med felles adkomstareal og parkeringsareal.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til barnehage og turområder. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og gruslagt gårdsplass. Den vestvendte hagen rammes inn med tett hekk. Fra hagen og fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt markterrasse med gode solforhold. Terrassen har dekke i tre, og på husveggen er det montert utestikk og stemningsfull utebelysning. Langs den nordvendte husveggen er det etablert et praktisk vedskjul.

Beliggenhet

Vestrengåsen 20B ligger i et rolig og barnevennlig område i Vestrengåsen på Moe, cirka 4 km utenfor Løken sentrum.

Nærområdet tilbyr gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Hølandsbygdene – et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

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

Handel og servicetilbud

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

Idrett, aktivitet og møteplasser

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

Natur, friluftsliv og fritid

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

som Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen, med fokus på sosialt samvær og trivsel.

Kultur og lokalt engasjement

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

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

Skole og barnehage

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse

Avstander

Skoler

Løken skole (1-7) - ca 4,5 km

Bråte skole (1-10) - ca 11,5 km

Bjørkelangen videregående skole - ca 17 km

Kjelle videregående skole - ca 18 km

Barnehager

Lundebygrenda barnehage (1-5) - ca 300 m

Hofmoen barnehage (1-5) - ca 2 km

Løken barnehage (1-5) - ca 5 km

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi - ca 4,5 km

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Lunder som ligger ca. 600 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Løken, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 35 min til Lillestrøm, samt 60 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2010.

Byggegrunnen består av fjell og sprengsteinsfylling, og bygningen har en grunnmur av isolerte elementer støpt med betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk fra byggeåret, med en fasade kledd med liggende trebordkledning. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre i en saltakskonstruksjon med en innredet loftsetasje, og det er kneloft og møneloft uten tilgang for inspeksjon. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er av metall, og det er montert snøfangere på inngangssiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Entredøren er en formpresset, hvitmalt dør med glassfelt, og terrassedøren er i trekonstruksjon med glassfelt og 2-lags glass. Det er en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamenter på mark, med spaltegulv av tre og en levegg i trekonstruksjon mot naboileiligheten.

Etasjeskilleren mot grunn i første etasje er et betongdekke, mens det i loftsetasjen er et trebjelkelag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det mangler mansjett/

dampsperre og tettelist rundt pipeløpet som går igjennom møneloftet. Her vil varme luft/damp trekke inn i konstruksjonen som igjen kan føre til skader.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Enkelte vinduer har værslitasje og behov for overflatebehandling.

- Utvendig - Dører

Avvik: Eier har bemerket fukt rundt terrassedøren i egenerklæringen og dette er normalt da det vil være inndriv av regnvann mv. mellom dørblad og karm utvendig.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre/gang. Det er skiftet 1 gulvflis ved entredøren i senere tid og denne har fargeforskjell i forhold til øvrige fliser. Det er ufagmessig fugearbeid også her. Det er avskaling/hakk i 1 flis i boden. Parkettgulvet har en del slitasje med slitasjemerker. Laminatgulvet har små forhøyninger/svelleskader i skjøter stedvis.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i 1. 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 gliper mellom gulv og gulvlistene.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er knirk i trappen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Døren til baderommet har stor slitasje på dørbladet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Anlegget fungerer, men det lager noe støy.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktinnsig, frostsprengning og skader). Det må gjøres tiltak med fugging/tetting for å hindre fremtidige skader.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er 1 sprukket veggflis på veggen under servantskapet.

- 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. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gulvet er hovedsaklig flatt og det er noe fall på gulvet rundt sluket. Det er ingen oppkant med membran ved dørterskelen. Lekkasjevann fra installasjoner har da fare for å renne ut av rommet og kan skade boligen. Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

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

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke lekkasjedeteksjon med oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Loftsetasjen har avvik iht. dagens bruk. Loftstuen er ikke beskrevet på tegningen. Loftstuen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold. Soverommet i loftsetasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

Meglers kommentar: På tegningene for loftet er det tegnet inn et forslag til innredning med bod og soverom, og ikke et planlagt bygget soverom og bod. Det er ikke søkt bruksendring for loftetsarealet og dermed er ikke etasjen godkjent brukt som oppholdsrom.

Kommentar fra tilstandsrapport:

Boligen ble oppført i 2010. Det ble gitt tillatelse til oppføring av boligen den 23.03.2010 og gjeldende byggeforskrift er da TEK97. TEK97 har krav til utvendig oppbevaringsplass med for eksempel sportsbod på minimum 5m², men dette eksisterer ikke og det foreligger dermed mangel.

Nyere håndverkstjenester:

Iht. egenekklæringskjema/eier:

2021: Hemnes EI-installasjon AS - skiftet sentralenhet til ventilasjonsanlegget.

2023: Ovnskroken AS - skiftet brennplate i vedovnen.

2024: Skiftet kjøkkeninnredning av snekker David Seierstad, elektrisk arbeid av Hemnes EI-installasjon AS og rørleggerarbeid av Kragtorp VVS AS.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste anleggskontroll ble utført i 2011. Avvik etter tilsyn er utbedret. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2025. Det er ingen opplysninger i rapporten om eventuelle tilsyn og rapport etter dette. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/ mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenekklæring

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

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Dårlig fall mot sluket - dusjkabinett bør brukes. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på badet. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Fukt rundt verandadøra. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Beskrivelse av arbeidet: Satte opp snøfanger på taket (inngangssida).

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en utebod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Platting er litt skjev. Noe skjevhet i stuegulv mot nord-vest. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet en flis i gangen da denne var sprekt.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner? Ja. Flexit-anlegget(ventilasjon) trenger nok en service. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Hemnes El. Beskrivelse av arbeidet: Dette ble byttet: Sentralenhet CU50 Flexit.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Ovnskroken AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet bakplate inni ovn i stua.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Hemnes El. Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ukekontakt ved inngangsdør.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Det finnes en reguleringsplan for utvidelse av boligfeltet.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Vi har tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2019.

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

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

Innhold

Kort fortalt

- Lys og pen ½-part av tomannsbolig
- Boligen er oppført over 2 plan i 2010
- Parkering på en gruslagt gårdsplass
- Lun hage med omkransende hekk
- Sydvestvendt markterrasse
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Det er montert peisovn i stuesonen
- Arealeffektivt og moderne kjøkken
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- Romslig soverom med garderobe
- 2 lyse, innredede rom i loftsetasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Loftsetasje: Trapperom og 2 innredede rom.

Annet: Vedskjul.

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 fin entré med lysmalt panel på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Det er plass til knaggrekker og skohyller, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.

Kjøkken

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

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner det et lyst og pent allrom med luftig atmosfære. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og allrommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. I stuesonen er det montert en peisovn, og rommet har utgang til en større terrasse.

Innredet loft

I loftsetasjen er det et stort, innredet rom med flere bruksmuligheter. Per i dag er etasjen oppdelt i to rom. Etagens er uinnredet på tegninger og er derved ikke godkjent brukt som oppholdsrom.

Bad/wc/vaskerom

Badet har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, veggskap og et stort speil med belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har et romslig og pent soverom i første etasje. Rommet er holdt i duse farger som kan passe de aller fleste, og det er stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Soverommet har et bredt garderobeskap, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod ved entreen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Panelplater, malt strie, trepanel og fliser.

Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret 2010.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret 2010.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg som er integrert i kjøkkenheten. Anlegget lager noe støy.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2010, og er plassert på baderommet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret 2010. Det eksisterer samsvarserklæring som ligger i sikringsskapet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Skiftet kjøkkeninnredning av snekker David Seierstad, elektrisk arbeid av Hemnes El-installasjon AS og rørleggerarbeid av Kragtorp VVS AS.

2023:

- Ovnskroken AS - skiftet brennplate i vedovnen.

2021:

- Hemnes El-installasjon AS - skiftet sentralenhet til ventilasjonsanlegget.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

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 badet, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Boligens varmtvannsbereder rommet ca. 200 liter.

Følgende er opplyst i tilstandsrapporten: Det er 1 ekstra kurs med gulvvarme i 1. etasje, men eier har aldri benyttet denne og er usikker på hvor denne er.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om 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 2 698 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 717 566 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 870 262 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I følge tidligere opplysninger fordeles kostnader og arbeid knyttet til snømåking, strøing og vedlikehold av fellesarealer likt mellom eiere Vestrengåsen 20a og 20b.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 64, 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:

3226/37/64/2:

21.04.2010 - Dokumentnr: 283453 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om teknisk anlegg

Overført fra: Knr:3226 Gnr:37 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2011 - Dokumentnr: 83109 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 670930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:37 Bnr:64 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 104737 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:37 Bnr:64 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg tomannsbolig og garasje på Gnr/Bnr 37/64, Vestrengåsen, datert 27.01.2011. Garasje nevnt i brukstillatelse er ikke bygget. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser, og det må påregnes ny søknad ved en eventuell fremtidig oppføring av garasje.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Sameiet har fellestomt med adkomst og parkering. Kostnader og arbeid knyttet til drift og vedlikehold av fellestomt fordeles likt mellom de to seksjonene i tomannsboligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Vestrengåsen.

Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse. 04.02.1999. Planen viser frisisiktsoner. I disse sonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i en høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

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

I følge selgers egenerklæring foreligger det reguleringsplaner for utvidelse av byggefeltet.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighet, 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

09.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vestrengåsen 20B , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 37, bnr. 64, snr. 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26032

Eiendomsverdi ref nr: VD2228

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

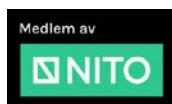
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

Boligen ble oppført i 2010.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av boligen den 23.03.2010 og gjeldene byggeforskrift er da TEK97 og vurderingen er basert på dette.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det vedskjul i enkel trekonstruksjon på eiendommen. TEK97 har krav til utvendig oppbevaringsplass med for eksempel sportsbod på minimum 5m², men dette eksisterer ikke og det foreligger dermed mangel.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon med innredet loftsetasje.

Det er kneloft og møneloft uten tilgang og dermed ingen mulighet for inspeksjon.

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

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

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje i forhold til alder.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon mot naboeiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, trepanel og fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: Lakkert tretrapp.

Innerdører: Hvite formpressede 4-speils dører. Dør i loftsetasjen er 3-speils tredør.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang og baderom.
Det er 1 ekstra kurs med gulvvarme i 1. etasje, men eier har aldri benyttet denne og er usikker på hvor denne er.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Fliser på veggene over benken.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget er integrert i kjøkkenheten.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2010 og er plassert på baderommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Samsvarserklæring på nyinstallasjonen eksisterer og ligger i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Det er synlig fjell på tomten og synlige fjellformasjoner etter sprengning.

Dreneringen er fra 2010.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.

Tomten er flat og dels skrånende ned mot nordvest.

Det er lokalt marginalt fall på terrenget fra muren.

Det er drenerende masser/sprengstein mot grunnen.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

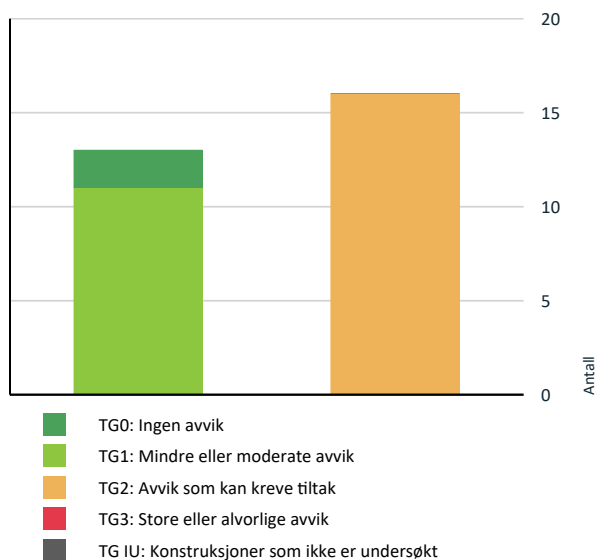
Loftsetasjen har avvik iht. dagens bruk.

Loftstuen er ikke beskrevet på tegningen. Loftstuen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

Soverommet i loftsetasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrassen mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Boligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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 2 Nedløp og beslag

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på taket på terrassensiden/vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakkonstruksjon med innredet loftsetasje.
Det er kneloft og møneloft uten tilgang og dermed ingen mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det mangler mansjett/dampspærre og tettelist rundt pipeløpet som går igjennom møneloftet. Her vil varme luft/damp trekke inn i konstruksjonen som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres pipemansjett og tettelist rundt pipeløpet, slik at dampspærren blir tett mot gjennomføringen. Dette vil hindre at varm og fuktig luft trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til kondens- og fuktskader på sikt.



TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har værslitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør males utvendig for å beskytte treverket mot videre værslitasje. Manglende overflatebehandling kan føre til råte, redusert levetid og behov for kostbare utskiftninger.



TG 2 Dører

Kommentar

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har bemerket fukt rundt terrassedøren i egenerklæringen og dette er normalt da det vil være inndriv av regnvann mv. mellom dørblad og karm utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig terskel bør overflatebehandles slik at denne ikke trekker til seg fuktighet og da tørker opp raskere. Dette for å forhindre skader på sikt.

TG 2 Terrasse

Kommentar

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon mot naboeligheten.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.

Skjevheter må rettes opp for å sikre god funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse/skader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, trepanel og fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre/gang. Det er skiftet 1 gulvflis ved entredøren i senere tid og denne har fargeforskjell i forhold til øvrige fliser. Det er ufagmessig fugearbeid også her. Det er avskaling/hakk i 1 flis i boden.

Parkettgulvet har en del slitasje med slitasjemerker.

Laminatgulvet har små forhøyninger/svelleskader i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å hindre videre slitasje/skadeutvikling og for å opprettholde estetisk verdi.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv i loftsetasje

Kommentar

Gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i loftstue og soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Kommentar

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og entre/gang.

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 gliper mellom gulv og gulvlistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres med innfesting/stramming av skruer/sammenføyinger for å forhindre/begrense knirkelyder, for å sikre trappens funksjonalitet og forhindre skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen hvite formpressede 4-speils dører.
Dør i loftsetasjen er 3-speils tredør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til baderommet har stor slitasje på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørbladet til baderommet bør skiftes ut for å sikre funksjon og estetikk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har hvitmalt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er 1 sprukket veggflis på veggen under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Den sprukne veggflisen må skiftes ut for å lukke avviket og for å opprettholde estetisk verdi.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. fra gulv ved døren til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er noe fall på gulvet rundt sluket. Det er ingen oppkant med membran ved dørterskelen. Lekkasjevann fra installasjoner har da fare for å renne ut av rommet og kan skade boligen.

Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Fallforholdet bør utbedres og det må lages oppkant med membran ved dørterskelen for lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur. Varmtvannstank.

Utstyr og innredninger av normalt god standard med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra kott under trapp mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Fliser på veggene over benken. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2024 og er av normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er ikke lekkasjedeteksjon med oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlaging.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommentar

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



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er integrert i kjøkkenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer, men det lager noe støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes nærmere av fagperson, da støy kan indikere slitasje eller feil som kan forverres over tid.

Tiltak bør vurderes for å unngå redusert komfort og mulig skade på ventilasjonsanlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2010 og er plassert på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Samsvarserklæring på nyinstallasjonen eksisterer og ligger i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Det er synlig fjell på tomten og synlige fjellformasjoner etter sprengning.

TG 1 Fuksikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2010.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktnissig, frostsprengning og skader). Det må gjøres tiltak med fuging/tetting for å hindre fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmurselementene må fuges og tettes for å hindre fuktinnsig, frostsprengning og skader på konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.



TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er flat og dels skrånende ned mot nordvest.
Det er lokalt marginalt fall på terrenget fra muren.
Det er drenerende masser/sprengstein mot grunnen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Tomannsbolig: Entré, Bod, 2 Trapperom, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 150 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bekkeveien 4A ,1960 LØKEN 62 m² 2011 2 sov	07-11-2021	2 490 000	2 510 000		2 510 000	40 484
2 Fosserstubben 17 ,1963 FOSSER 73 m² 2018 2 sov	01-06-2025	3 000 000	2 900 000		2 900 000	39 726
3 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m² 2018 3 sov	15-04-2025	3 290 000	3 175 000	5 669	3 180 669	35 341
4 Engveien 8B ,1960 LØKEN 87 m² 2009 3 sov	12-02-2023	3 200 000	3 050 000		3 050 000	35 057
5 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m² 2018 3 sov	06-02-2024	3 200 000	3 100 000	7 323	3 107 323	34 526
6 Ullveien 7 B ,1960 LØKEN 95 m² 2003 2 sov	16-09-2025	3 190 000	3 125 000		3 125 000	32 895
7 Ullveien 3 D ,1960 LØKEN 95 m² 2002 2 sov	08-12-2024	2 900 000	2 780 000		2 780 000	29 263
8 Vestrengåsen 2C ,1960 LØKEN 121 m² 2004 3 sov	29-10-2025	3 750 000	3 650 000		3 650 000	26 071

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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

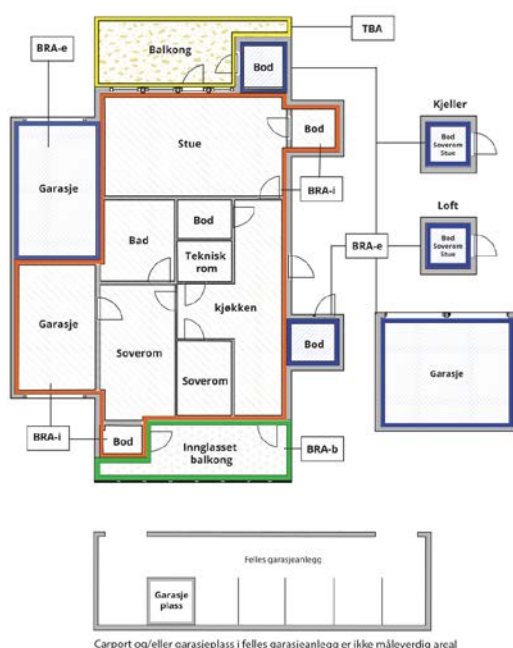
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

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	59			59	44		59
Loftsetasje	27			27		14	41
SUM	86				44	14	100
SUM BRA	86						

Romfordeling

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

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: Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Loftsetasjen har avvik iht. dagens bruk.

Loftstuen er ikke beskrevet på tegningen. Loftstuen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

Soverommet i loftsetasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenklæringskjema/eier:

2021: Hemnes EI-installasjon AS - skiftet sentralenhet til ventilasjonsanlegget.

2023: Ovnskroken AS - skiftet brennplate i vedovnen.

2024: Skiftet kjøkkeninnredning av snekker David Seierstad, elektrisk arbeid av Hemnes EI-installasjon AS og rørleggerarbeid av Kragtorp VVS AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Emma Hanne Morgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	64		2	300.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestrengåsen 20B

Hjemmelshaver

Emma Hanne Morgan og Halvard Tønneberg.

Kommentar

Opgitt tomteareal er areal tilhørende denne seksjonen.

I tillegg har sameiet felles tomt med 190m² som er felles adkomstareal og parkeringsareal.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Vestrengåsen på Moe ca. 4km. utenfor Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Det er barnehage i nærområdet. Løken har skole, butikker og servicetilbud.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Hølandsveien).

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Seksjonen har eiet tomt, 300,9m². I tillegg har sameiet felles tomt med 190m² som er felles adkomstareal og parkeringsareal.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og prydbusker/hekk. Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	03.03.2026	Som ga opplysninger pr. telefon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	03.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.11.2009		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Halvard Tønneberg

Emma Hanne Morgan

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestrengåsen 20B

1960 Løken

3226-37/64/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluket - dusjkabinett bør brukes

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på
badet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt rundt verandadøra

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp snøfanger på taket
(inngangssida)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en utebod

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

♦ Ja

Platting er litt skjev
Noe skjevhet i stuegulv mot nord-vest

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet en flis i gangen da denne var sprekt.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Flexit-anlegget(ventilasjon) trenger nok en service

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hemnes EI

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble byttet: Sentralenhet CU50
Flexit

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ovnskroken AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bakplate inni ovn i
stua

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hemnes EI

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ukekontakt ved
inngangsdør

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Ja

Det finnes en reguleringsplan for utvidelse av boligfeltet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vi har tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2019

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 37

Bnr: 64

Fnr: 0

Snr: 2

Adresse: Vestrengåsen 20B, 1960 LØKEN

Hj.haver/Fester:

MORGAN EMMA HANNE, Vestrengåsen 2C, 1960 LØKEN, med flere

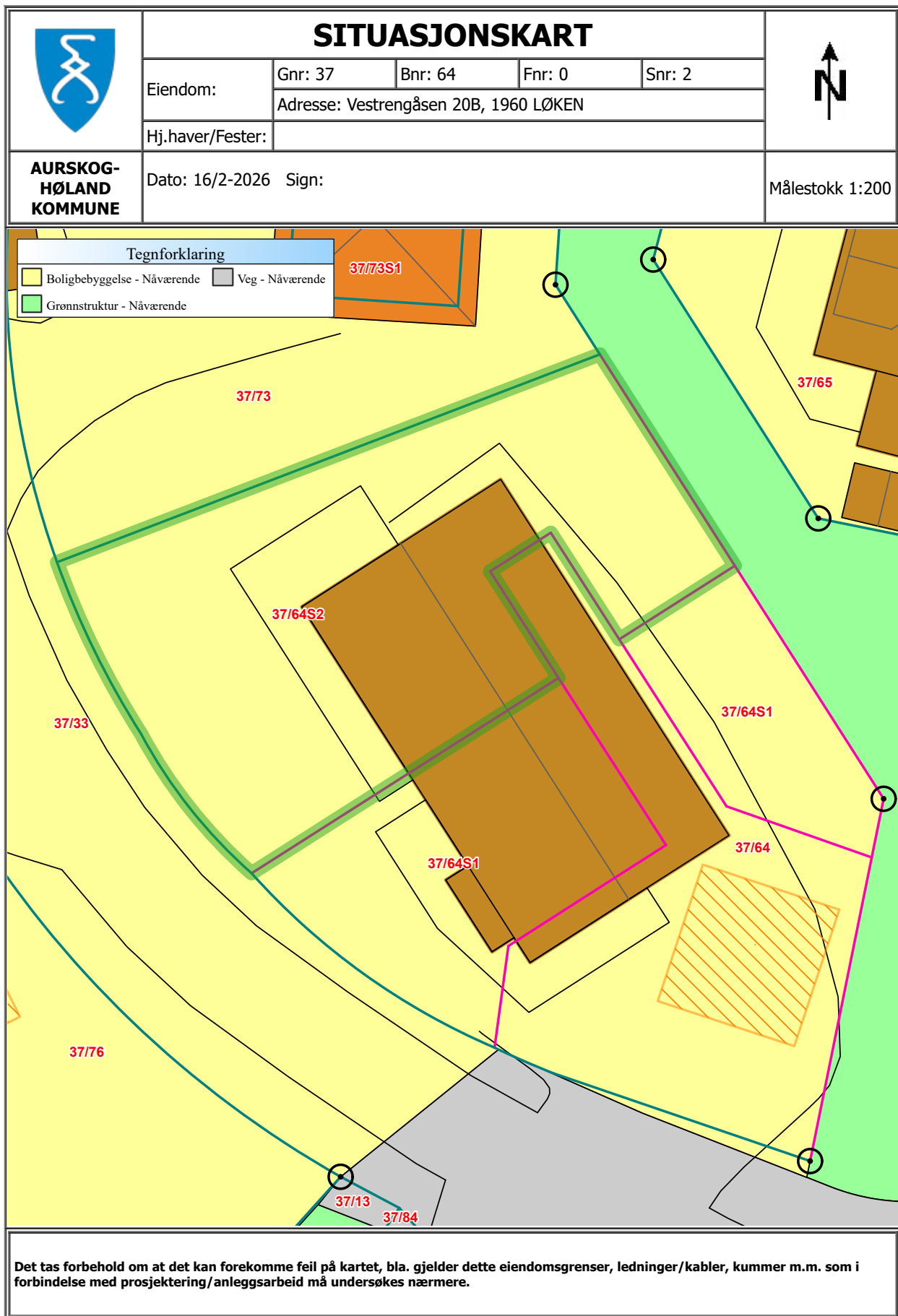
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 16/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



Utskrift

Page 1 of 1



Teknisk drift og kultur
Tekniske tjenester

Bjørkelangen Bygg og Eiendom BA
Furuberget 17

1940 BJØRKELANGEN

-

Vår ref.: BO-10/919-9

Arkivnr.: GA 37/64

Deres ref.:

Dato: 27.01.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til tiltak er gitt 23.03.2010 saksnr. 176/10.

Gjelder: Nybygg tomannsbolig og garasje.
Gnr/Bnr.: 37/64
Byggested: Vestrengåsen, 1970 Hemnes
Tiltakshaver: Bjørkelangen Bygg og Eiendom BA

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt 26.01.2010.
Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Bjørn Olsson
fagkonsulent

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

Nabolagsprofil

Vestrengåsen 20B - 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 4.6 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	15 min 11.7 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

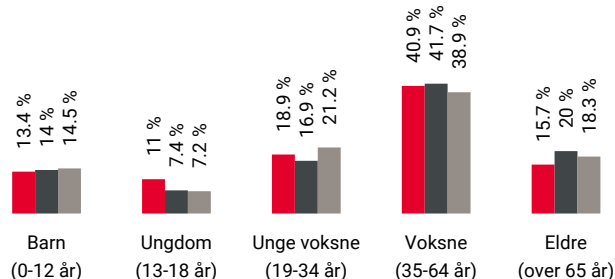
Veldig bra 79/100



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 4.5 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



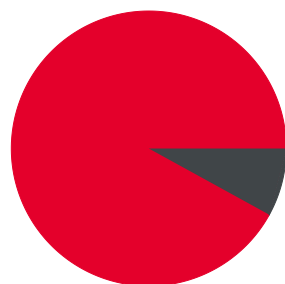
Gateparkering

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

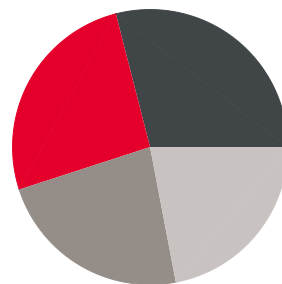
5 min 🚗



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



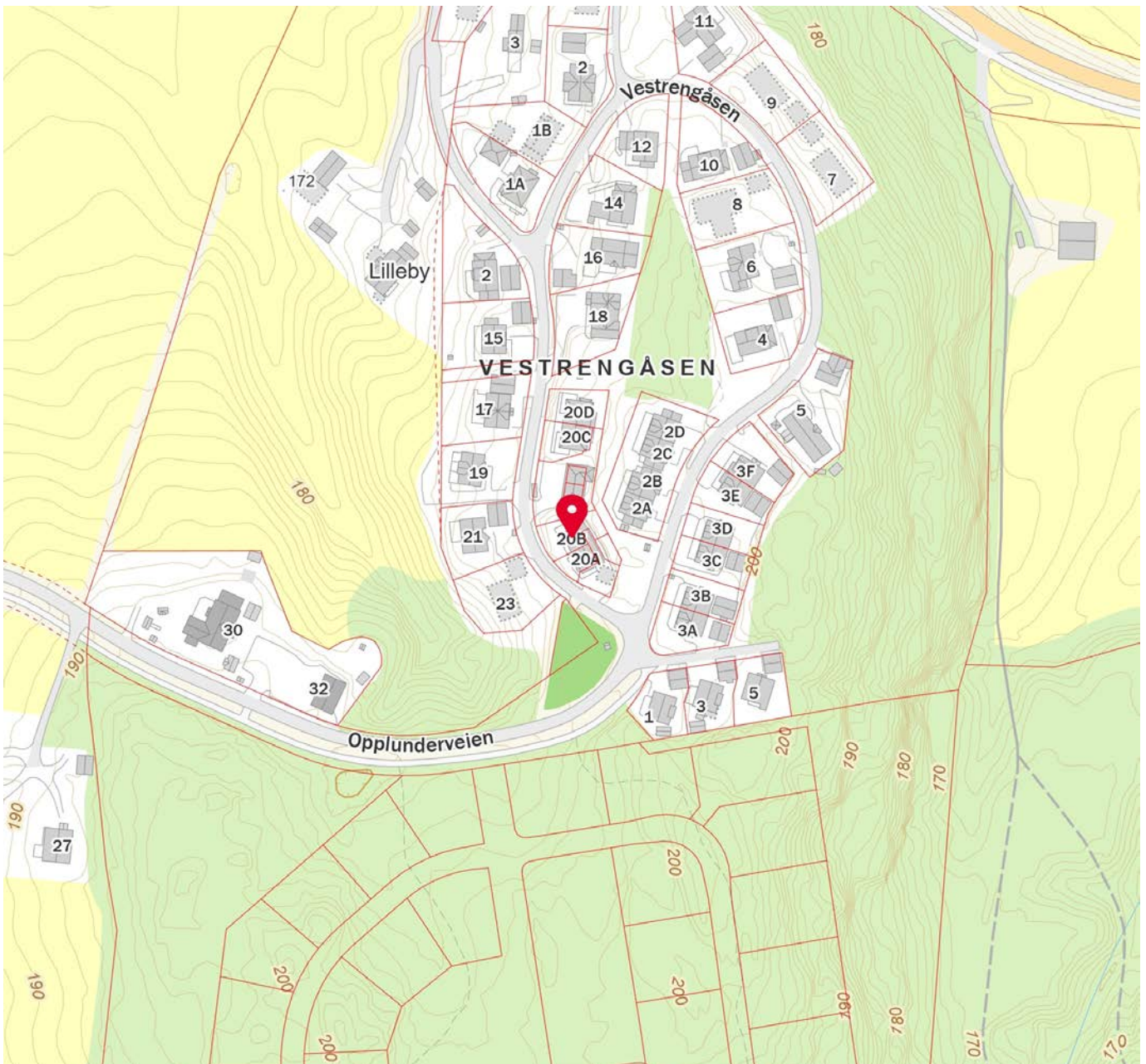
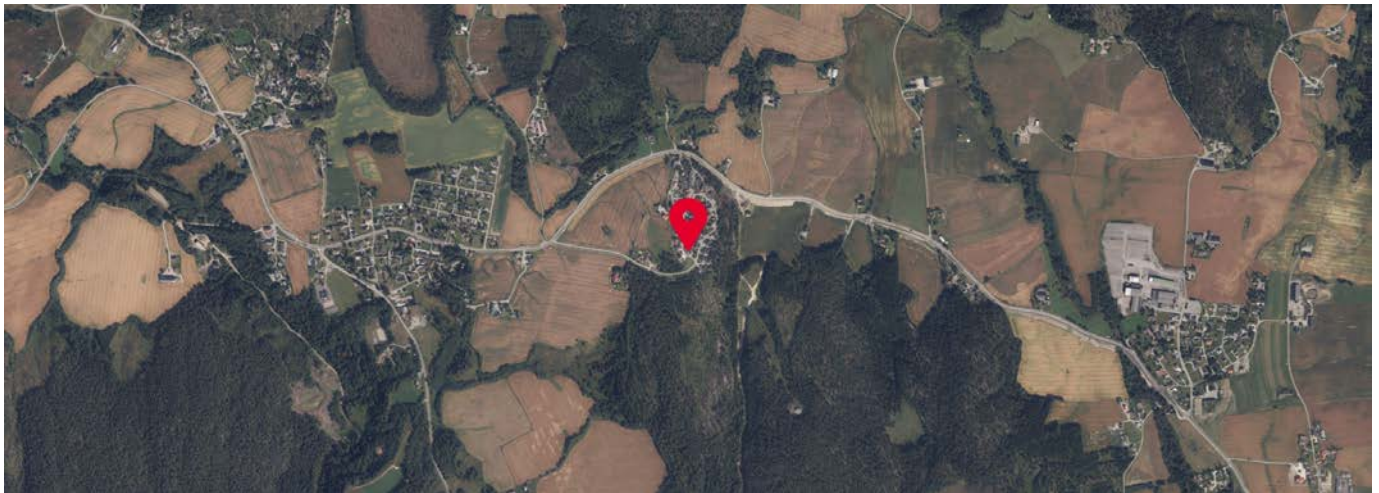
0%

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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 20B
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre