



**aktiv.**

Haugentoppen 7, 1960 LØKEN

**Idyllisk & familievennlig enebolig  
med skjermet tomt|Solrik tomt på  
2,4 mål|Garasje|Fine  
uteplasser|Landlige omgivelser**



Eiendomsmegler / Partner

## Even Vestreng

**Mobil** 980 92 775

**E-post** Even.vestreng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Selger:** Bernt Willy Aas

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 205/281 kvm  
**Tomtstr.:** 2437.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 25  
**Oppdragsnr.:** 1008260089

## Ditt neste hjem?

Velkommen til Haugentoppen 7!

En svært innholdsrik og romslig enebolig på Løken. Boligen har en familievennlig planløsning og inneholder 4 soverom og 2,5 bad - perfekt til både hverdag og selskaper. I tillegg til et romslig hovedhus på 205 m<sup>2</sup> har boligen en frittstående garasje/uthus med innredet loftsetasje samt carport. Sentral og landlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til skole og butikker.

Høydepunkter:

- Svært romslig og familievennlig
- 2 stuer og 2,5 bad
- 4 soverom
- Fantastisk tomt på 2,4 mål
- Solrik og velstelt hageområde
- Idyllisk og naturskjønn beliggenhet
- Frittstående garasje på 76m<sup>2</sup>
- Varmepumpe og peisovn
- Terrassereal på 114 m<sup>2</sup>

Boligen er svært godt egnet for dem som ønsker en romslig og familievennlig enebolig med fantastiske uteareal.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	56
Egenerklæring .....	88
Energiattest .....	96
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 76 kvm

BRA totalt: 281 kvm

TBA: 114 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 31 kvm Gang, bad/vaskerom og uinnredet badstue.

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Entré, gang, trapperom, kontor, toalettrom, stue/kjøkken, stue og stue

2.

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Gang, bad, soverom 4. og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

105 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje/uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Garasje.

99. etasje

BRA-e: 26 kvm Innredet rom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Uinnredet kjeller er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m,

gulvareal er ca. 27 m<sup>2</sup>.

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Areal kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Garasje/uthus

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, definert som GUA.

Carport er ikke måleverdig da denne har åpne vegger, gulvareal er ca. 15 m<sup>2</sup> og ikke inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

2437.9 kvm

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt, som i hovedsak er flat med skrånet terreng mot vest, tomta er opparbeidet med plen, belegningsstein, planter og trær. Gruset/singlet innkjøring og parkering.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Løken i Aurskog-Høland kommune, omtrent 1 km nordvest for sentrum. Området byr på naturnære opplevelser med store skogsområder, innsjøer og dammer som inviterer til jakt og fiske – perfekt for friluftsliv året rundt.

#### Aktiviteter og fritid

Nærmeste bademuligheter er Damtjern med strand og brygger, eller idylliske Røytjern på Bjørkelangen. Høland idrettsanlegg ligger bare 650 meter unna, med flerbrukshall, treningsrom, kunstgressbane, lysløype og BMX-anlegg. Svømmehall ved skolen, golfbane på Aurskog og alpinbakke på Bjørkelangen i snøsesongen gir varierte muligheter for hele familien. Eidsverket herregård tilbyr historiske opplevelser og aktiviteter, mens et nytt ridesenter planlegges i nærheten.

#### Service og transport

Dagligvare på Rema 1000 og Løken senter rett ved. Større tilbud på Amfi Bjørkelangen og Blikrud. Buss fra Haugentoppen (200 m unna), og med bil: 19 min til Bjørkelangen/Aursmoen, 38 min til Lillestrøm og 61 min til Oslo lufthavn.

#### Skole og barnehage

Gangavstand til Løken barneskole, buss til Bråte ungdomsskole, to barnehager på Løken og en på Momoen. Videregående skoler på Bjørkelangen.

#### **Adkomst**

Eiendommen Haugentoppen 7 ligger nordvest for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune, i et landbruksområde med spredt bebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via en privat vei som er tilknyttet offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

##### Barnehager

Løken barnehage - 20 min gange

Lundebygrenda barnehage - 3 min kjøring

Hofmoen barnehage - 5 min kjøring

##### Skoler

Løken skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Bråte skole (1-10 kl.) - 12 min kjøring

Bjørkelangen videregående skole (videregående skole) - 16 min kjøring

Kjelle videregående skole (videregående skole) - 18 min kjøring

##### Sport og trening

Høland idrettsanlegg - 10 min gange

Ballspill, fotball, sandvolleyball

0.9 km

Hølandshallen - 10 min gange

Aktivitetshall

0.9 km

MOVA Bjørkelangen - 17 min kjøring

MOVA Bjørkelangen Serviceveien - 17 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

## **Skolekrets**

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Bråte skole (1-10 kl.) - 12 min kjøring

Bjørkelangen videregående skole (videregående skole) - 16 min kjøring

Kjelle videregående skole (videregående skole) - 18 min kjøring

## **Bygningssakkyndig**

Henning Fagersand

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1951, med et tilbygg fra 2005. Den eldre delen strekker seg over to etasjer med en uinnredet kjeller, mens tilbygget er over én etasje med en innredet kjelleretasje.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av støpt mur og lettklinkerblokker. Det er ikke kjent hva slags byggegrunn eiendommen står på.

Grunnmuren består av støpt mur og lettklinkerblokker.

Dreneringen rundt bygningen ble utført i 2005. Det er ikke synlig utvendig fuksikring av grunnmuren, og det er heller ikke synlig grunnmursplast.

Ytterveggene er en trekonstruksjon. Første etasje i den eldre delen er av tømmer, mens andre etasje og tilbygget er av reisverk eller bindingsverk. Kledningen er stående trepanel, og det ble observert musebånd på tilbygget. Hele huset ble etterisolert og fikk ny kledning i 2005.

Taket er en saltak-konstruksjon med sperretak, tekket med betongtakstein. Den eldre delen har et møneloft med innvendig tilgang. Undertaket består av rupanel og papp på den eldre delen, og undertaksplater på tilbygget.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert takstige til pipen med halvbeslag og snøfanger over inngangspartiet.

Etasjeskillerne er konstruert som bjelkelag.

Vinduene er trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Ytterdøren har 3-lags isolerglass, mens terrassedørene har 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en veranda i andre etasje med tilgang fra et soverom, konstruert i tre

med spaltegulv og rekkverk. I første etasje er det en delvis overbygget terrasse og trapp, også i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Under deler av boligen finnes en krypkjeller med jordmasser eller fjell på grunn, dekket med plast, murvegger og stubbloft av trevirke.

Eiendommen inkluderer en frittstående garasje med innredet loftetasje og carport. Denne bygningen har en støpt plate, yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning, og et saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag er i metall, og det er sidehengslede porter, en dør og vinduer med 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak eldre del.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, fortrinnsvis på eldre del.  
Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

- Utvendig - Vindskier

Avvik: • Det er avvik:  
Toppbord er delvis mosegrodd og har skader, enkelte vindskier har skader i nedkant.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
• Det er påvist andre avvik:  
Det er fuktmerker ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i dette område viste ca. 11 %, som er normal fukt.  
Det er mørke partier på undertak ved takfot og fuktmerker på flere taksperrer.  
Det er begrenset ventilering av loftet.  
Avtrekk eller lufting for avløp er delvis uisolert.  
Eier opplyser at det er observert mus på loft og kjeller.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig riss eller sprekk i pipe over tak.

- Innvendig - Uinnredet kjeller

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Yttervegger og gulv har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Støpejernssluk har forventet brukstid på ca. 50 år.

Våtromsmaling har forventet brukstid på 10-15 år.

Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

- Våtrom - Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • 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).

Fall til sluk er usikkert, da sluket ikke er tilgjengelig.

Enkelte fliser har "bom", som kan være et tegn på at flisen er løs eller er i ferd med å løsne.

- Våtrom - Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er vurdert at kobberrør er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

På bakgrunn av registrert fukt i kjeller, tilsier det at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

Det er ikke synlig grunnmursplast utvendig, denne skal avsluttes over terreng med klemlist.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innredet kjeller

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i utforet vegg viste ca. 21 % fukt, som er skadelig fukt.

Det ble registrert fuktig isolasjon og observert plast på murvegg ved hulltaking.

Gulv har sterk slitasje og merker.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert råteskader i flere takbjelker og stubbloft.

Yttervegger har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn. Bjelkelag er provisorisk støttet opp med trestolper, disse kan være utsatt for fuktskader og må undersøkes nærmere.

Fuktmålinger i trevirke viste opp til ca. 17%, som øker faren for råte og mugg skader. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > 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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall fra dør til sluk, det er noe fall til dusjsone, som ikke har sluk.

Det er registrert "bom" i flere fliser.

- Våtrom - Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt.

Gjennomføringer i vegg ved badekar og i servantskap er ikke tettet med mansjett e.l.

Der det er trepanel på vegg er denne ført ned til flislagt gulv med gulvlist, eventuell membran vil være punktert med spikring.

Våtsone gulv er hele gulvet samt 5 cm opp på vegg.

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

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2002.

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

Beskrivelse: Dårlig fall mot sluk på bad i 2 etasje. Dårlig tilgang på sluk vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2005

Beskrivelse: Byttet takstein på eldre del av huset. Tilbygg 1 etasje med entre, gang, stue, kjeller med gang/bod og vaskerom. Etterisolert og montert asfaltplater, samt bytte av kledning på hele huset. Etterisolert loft eldre del av huset. Byttet vinduer i hele 2 etg. Ny inngangsdør og en ny balkondør. Arbeidet ble utført i 2005 av ufaglært personell.

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?

Ja

Beskrivelse: Et soveromsvindu er noe vanskelig å lukke.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017 og 2022

Beskrivelse: Gammel garasje/uthuset revet, satt opp ny garasje med lagringsrom i 2 etasje (2017). Lagt nytt terrassedekke og rekkverk (2022). Arbeidet ble utført av ufaglært personell.

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

Ja

Beskrivelse: Noe setningsskader i eldre del. Antar dette primært skyldes at 1 etg er laftebygg.

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

Ja

Beskrivelse: Høyt fuktnivå påvist av takstmann inne i trekonstruksjonen i kjeller nybygg. Det er påvist skader i konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2005

Beskrivelse: Nye drenerør, masser og grunnmurspapp nordside av eldre bygg, samt rundt hele nybygget. Nytt avløp fra tilbygg til kum. Arbeidet ble utført i 2005 av ufaglært personell.

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

Ja

Beskrivelse: Høyt fuktnivå påvist av takstmann inne i trekonstruksjonen i kjeller nybygg. Det er påvist skader i konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

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

Ja

Beskrivelse: Mus er observert i kjeller på eldre del og ekskrementer på loft.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2005

Beskrivelse: Vann og avløp i tilbygg ble montert under bygging i 2005. Arbeidet ble utført av ufaglært personell.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2002

Beskrivelse: Satt inn ny vedovn. Arbeidet ble utført i 2002 av ufaglært personell.

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

Ja

Firmanavn: Faglært og ufaglært, 2005

Beskrivelse: Nytt sikringsskap med jordfeilbrytere og automatsikringer, opplegg av stikk. Arbeidet ble utført i 2005 av faglært personell. Strekk av kabel utført av ufaglært personell.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg i 2005. Utvidelse av terrasse 2000.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Boligen har garasje og øvrige tilleggsbygninger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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).

## **Innhold**

### **KJØKKEN**

Åpen spisestue/kjøkken løsning bidrar til en sosial romfølelse. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **BAD**

Bad 2. etasje er flislagt med gulvvarme. Badet er utstyrt med heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

### **BAD/VASKEROM - KJELLER**

Bad/vaskerom i kjeller med fliser på gulv med gulvvarme, og fliser og panel på vegger. Himlingen har malt trepanel. Rommet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, innbygget badekar, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har ogs en ikke ferdigstilt badstue. Det er elektrisk styrt vifte.

### **TOALETTROM**

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med frittstående toalett og servant.

### **STUE**

Det er to stuer i boligens første etasje. Stuene fremstår som lyse og innbydende oppholdsrom med god størrelse, der store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære. Hovedstuen er bygget på og har skråtak.

### **SOVEROM**

Boligen har 4 romslige soverom i 2. etasje. Soverommene er lettmøblerte og romslige med god plass til dobbeltseng og nattbord.

### **Innvendige overflater:**

Gulv: I hovedsak parkett, malt eldre tregulv, heltregulv og laminat.

Vegger: I hovedsak malt trepanel og MDF plater.

Himling: I hovedsak malt trepanel, MDF panel og malte plater.

Flere overflater er oppgradert eller overflatebehandlet.

### **Tekniske installasjoner:**

- Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og noe plast. Stoppekran er plassert i uinnredet kjeller.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluker er plassert i kjeller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i uinnredet kjeller.
- Andre VVS-installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe fra 2011, med innerdel plassert i stue.

### **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **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:

2022:

- Lagt nytt terrassedekke og rekkverk.

2015:

- Renovert toalettrom.

2012:

- Renovert kjøkkeninnredning. Montert varmepumpe, utført av Varme og Kjøøl v/ Svein Gløtta.

2010:

- Etterisolert loft.

### **Parkering**

Boligen har en frittstående garasje/uthus med innredet loftetasje og carport. Gruset/singlet innkjøring og parkering er tilgjengelig på tomten.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe. Oppvarmingssystemet inkluderer luft-til-luft varmepumpe, vedovn i stue, og varmekabler på våtrom og i entré. Gulvvarme er installert på bad i både 2. etasje og kjeller.

### Informasjon om strømforbruk

Boligens beregnede totale strømforbruk er oppgitt til 68 612 kWh per år, basert på normert klima. Dette tilsvarer et energiforbruk på 333,70 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter E.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

99 750 (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))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 25 488 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2025

Totalt kr 25 488,26,-

Herav:

Avløp - kr 13 098,-

Feiing - kr 650,-

Renovasjon - kr 5029,-

Vann - kr 6671,-

Påløpte kommunale avgifter inneværende år:

Kr 12 860,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 910 for år 2026

### **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.

Satsen fra 2026 er på 3 promille.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 108 357 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 433 427 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

**Andre utgifter**

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

**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 33, bruksnummer 25 i Aurskog-Høland kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.02.2024 - Dokumentnr: 2024/1051894-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 4 000 000  
Pantthaver: KRAFT BANK ASA  
ORG.NR: 918 315 446  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger av tilbygget fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av opprinnelig bygg. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Iht. eier.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Iht. eier.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til boligformål.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Ikke aktuelt.

**Driveplikt**

Ikke aktuelt.

**Konsesjon**

Ikke aktuelt.

**Odelsrett**

Ikke aktuelt.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Ansvarlig megler**

Even Vestreng  
Eiendomsmegler / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

**Ansvarlig megler bistås av**

Even Vestreng  
Eiendomsmegler / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

01.05.2026

**Spisestue**



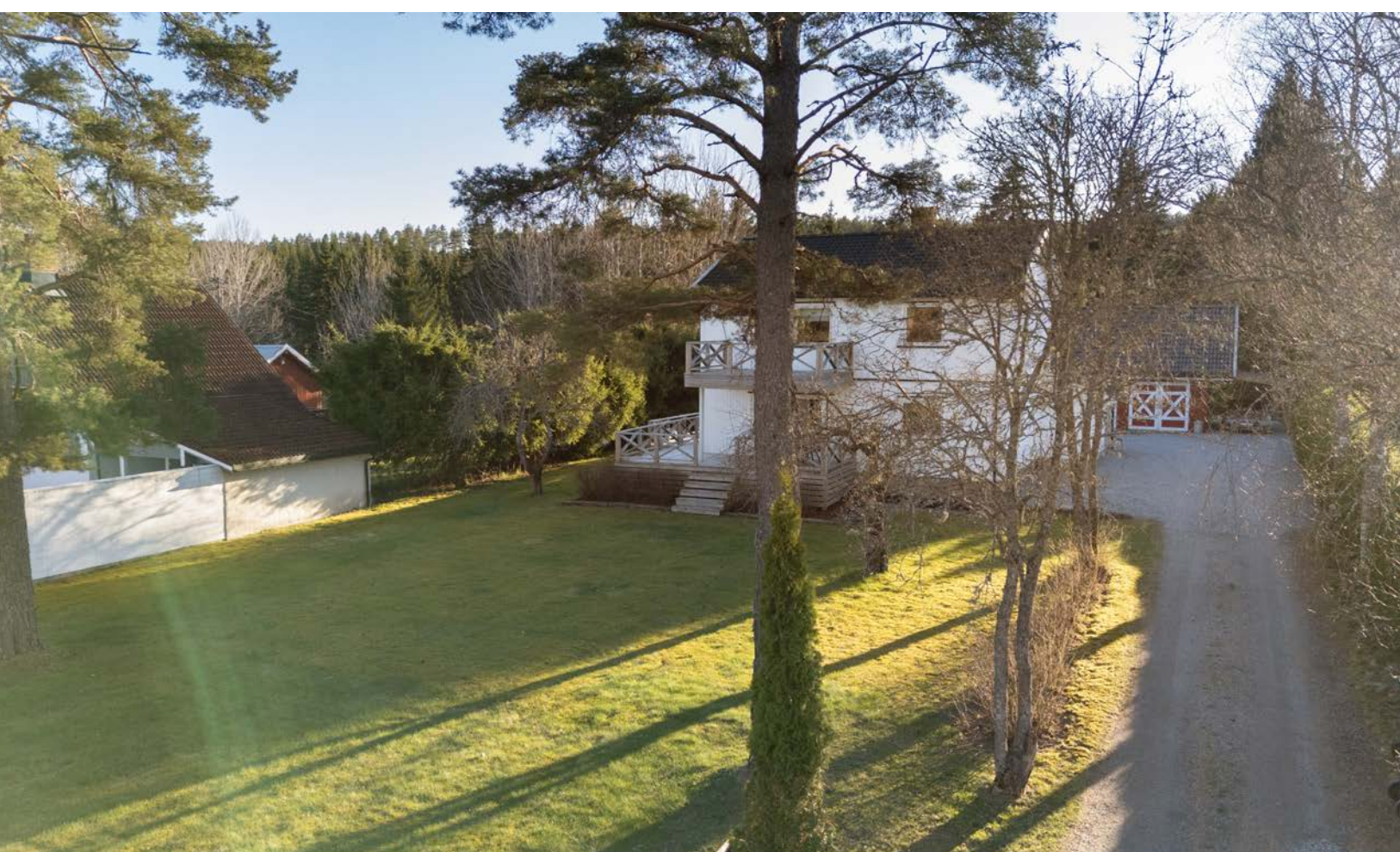
**Uteområde**











**Kjøkken**







# Stueområde





## **2. etasje**









**Kjeller & entré**







# Tun & omgivelser







**Uthus**





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Haugentoppen 7, 1960 LØKEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 33, bnr. 25

## Markedsverdi

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1491

Eiendomsverdi ref nr: ZK2116

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Eldre bolig med tilbygg fra 2005 med oppgraderte overflater og bygningsdeler.

Eldre del av boligen har enkelte bygningsdeler, som har eller er i ferd med å oppnå forventet brukstid.

Det er registrert noe fukt i kjeller og skader på bjelker, som må undersøkes nærmere og utbedres.

Våtrommene har noen uheldige løsninger, som bør utbedres.

Alt med sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

## Enebolig - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av støpt mur og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon der 1.etasje i eldre del er av tømmer, 2.etasje og tilbygg er av reisverk eller bindingsverk. Iht. eier.

Det er stående trekledning.

Vindskier og toppbord av tre.

Saltak konstruksjon med sperretak.

Eldre del har møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille isolert med flis og mineralull.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av rupanel og papp på eldre del og undertaksplater på tilbygg, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag, pipe med helbeslag er ikke i bruk og har ikke takstige.

Snøfanger over inngangsparti.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra 1- og 2.etasje.

Veranda med tilgang fra soverom 2.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Terrasse og trapp 1.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, delvis overbygget.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, malt eldre tregulv, heltregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel, MDF panel og malte plater.

Etasjeskillere av bjelkelag.

Innredet del av kjelleretasje består av en gang/bod og bad/vaskerom.

Gang/bod har yttervegger av lettklinkerblokker, utforet med trepanel, støpt plate på mark med parkett og trepanel i himling.

Innredet del av kjelleretasje består av boder.

Rommene har betonggulv, murvegger og stubbloft av trevirke.

Krypkjeller med tilgang fra uinnredet kjeller, har jordmasser eller fjell på grunn dekket med plast, murvegger og stubbloft av trevirke.

Teglsteinspipe med sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue og en eldre kjøkkenovn i kjeller.

Elementpipe i tilbygg forblendet med fasadeskifer e.l. er ikke tilkoblet ildsted og ikke i bruk.

Malt tett tretrapp til 2.etasje og til innredet kjeller.

Enkel rett trapp til uinnredet kjeller.

Profilerte formpressede innerdører og enkelte trefyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2004, som egeninnsats.

Malte plater på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Eldre soilsluk under servant.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

Bad/vaskerom i kjelleretasje.

Det er delt av badstue, som ikke er ferdigstilt.

Fliser og panel på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, innbygget badekar, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og panel på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og noe plast.

Stoppekran er plassert uinnredet kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluker i kjeller og det er vurdert at kanal på loft er for avløpslufting.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i uinnredet kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang 2.etasje.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger.

## Garasje/uthus

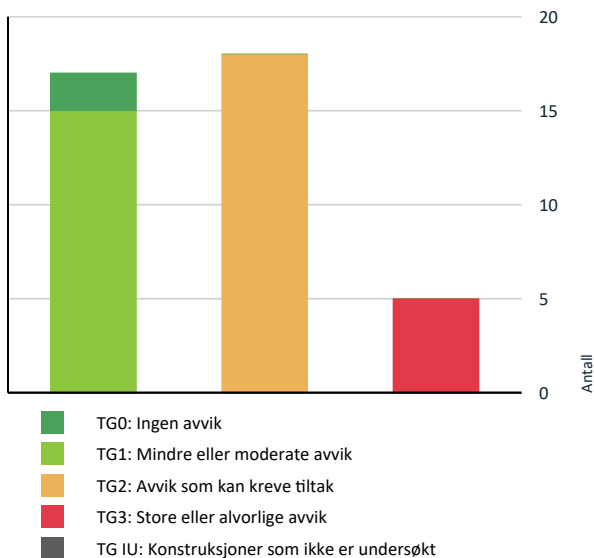
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent, eventuelt må det søkes godkjenning.

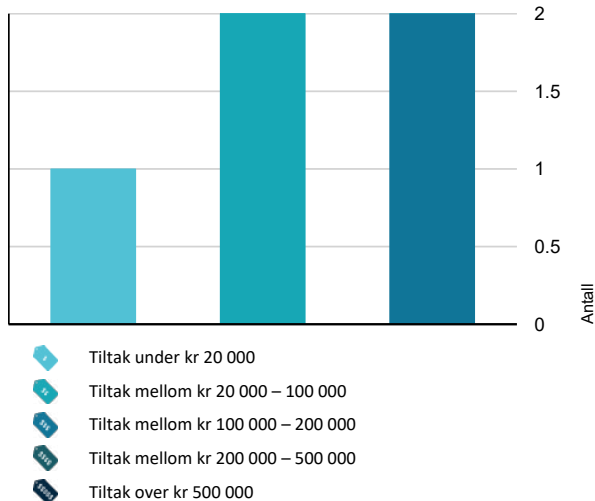
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 1951 og tilbyggingår 2005 og det legges til grunn at tilbygg er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innredet kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Uinnredet kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Innredet kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av når eiendommen ble etablert, iht. matrikkel.

**Anvendelse**  
Bebodd bolig.

**Standard**  
Enebolig der eldre del er over to etasjer og har uinnredet kjelleretasje, samt tilbygg over en etasje og har innredet kjeller under deler av tilbygget.  
1.etasje består av entre, gang, kontor, toalettrom, åpen spisestue/kjøkken løsning og to stuer.  
2.etasje består av gang, bad og fire soverom.  
Innredet kjeller består av gang/bod og bad/vaskerom.  
Uinnredet kjeller består av boder og krypkjeller.  
Oppvarming består av varmepumpe, varmekabler på våtrom og entre, samt vedfyring og strøm.  
Det er offentlig innlagt vann og avløp.  
Boligen har oppgradert standard, hovedsakelig fra tilbyggingsår 2005.

**Vedlikehold**  
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

## Tilbygg / modernisering

1960	Påbygg	Bygget 2.etasje på 60 tallet.
2004	Oppgradering	Renovert bad 2.etasje.
2005	Tilbygg/oppgrade ring	Tilbygget 1.etasje med entre, gang og stue, kjeller med gang/bod og bad/vaskerom. Etterisolert og byttet kledning på hele huset. Ny takstein på eldre del av huset. Nye vinduer 2.etasje. Drenert rundt bygning. Nytt utv. avløp fra kum til bolig. Nytt sikringsskap.
2010	Oppgradering	Etterisolert loft.
2012	Oppgradering	Renovert kjøkkeninnredning. Montert varmepumpe, utført av Varme og Kjøl v/ Svein Gløtta.
2015	Oppgradering	Renovert toalettrom.
2022	Oppgradering	Lagt nytt terrassedekke og rekkverk.

Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt.  
Årstall er oppgitt til å være ca.  
Dagens eier tok over boligen i 2002.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein.  
Undertak av rupanel og papp på eldre del og undertaksplater på tilbygg, iht. stikkprøver.  
Takstein på eldre del ble skiftet i 2005, undertak ble ikke skiftet.  
Opplysninger iht. eier.  
Det er noe mose på takstein som bør fjernes, da den kan forkorte brukstiden på tekkingen.

Begrenset besiktiget fra takstige og møneloft da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak eldre del.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av undertaket på den eldre delen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Taktekking på eldre del.



Taktekking på tilbygg.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.  
Takstige til pipe med halvbeslag, pipe med helbeslag er ikke i bruk og har ikke takstige.  
Snøfanger over inngangsparti.  
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.  
Begrenset besiktiget fra takstige og bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom. Manglende snøfangere øker risikoen for at snø og is faller ned på områder der personer eller dyr kan oppholde seg.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon der 1.etasje i eldre del er av tømmer, 2.etasje og tilbygg er av reisverk eller bindingsverk. Iht. eier. Det er stående trekledning, ved stikk kontroll ble det observert musebånd på tilbygg.

Eier opplyser at det ble etterisolert og byttet kledning på hele huset i 2005.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, fortrinnsvis på eldre del.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres luftespalte i nedkant bak kledningen for å sikre tilstrekkelig utlufting og drenering, i tråd med anbefalinger fra SINTEF Byggforsk.

Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for råteskader.



Bilde underkant av kledning på eldre del.



Bilde underkant av kledning på tilbygg.

## TG 2 Vindskier

### Beskrivelse

Vindskier og toppbord av tre.  
Begrenset besiktiget fra takstige og bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Toppbord er delvis mosegrodd og har skader, enkelte vindskier har skader i nedkant.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Vindskier og toppbord med skader må skiftes ut, og det anbefales å montere beslag på toppbord for å beskytte mot videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av trekonstruksjonen og påfølgende følgeskader på bygget.



Toppbord med mose.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak konstruksjon med sperretak.

Eldre del har møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille isolert med flis og mineralull.

Begrenset innsisert fra område ved luke da det ikke er gulv eller gangbane.

Tilbygg har høy himling og konstruksjon er ikke mulig å inspisere.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i dette område viste ca. 11 %, som er normal fukt.

Det er mørke partier på undertak ved takfot og fuktmerker på flere taksperrer.

Det er begrenset ventilering av loftet.

Avtrekk eller lufting for avløp er delvis uisolert.

Eier opplyser at det er observert mus på loft og kjeller.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Fuktmerker ved pipe må følges opp for å avdekke eventuell utvikling, og nødvendige tiltak må iverksettes ved behov.

Det bør foretas en grundigere undersøkelse av takkonstruksjon og undertak for å avdekke eventuelle skader.

God ventilering av loftet må etableres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Kanaler på loftet må isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn i bygningen, da dette kan føre til skader på konstruksjon og isolasjon.



Møneloft.



Fuktmåling ved pipe viste normale verdier.



Kanal på loftet må isoleres.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Alder på glass er datert: 2006, 2010, 2013 og udaterte.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra 1- og 2. etasje.

Dører har bruksmerker og soveromsdør bør justeres, vurdert til mindre avvik.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veranda med tilgang fra soverom 2.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.  
Terrasse og trapp 1.etasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, delvis overbygget.

Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av parkett, malt eldre tregulv, heltregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel, MDF panel og malte plater.

Flere overflater er oppgradert eller overflatebehandlet.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av bjelkelag.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.

1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rom.

2.etasje gang og soverom ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Teglsteinspipe med sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue og en eldre kjøkkenovn i kjeller.

Elementpipe i tilbygg forblendet med fasadeskifer e.l. er ikke tilkoblet ildsted og ikke i bruk.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 23.8.2018.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det er i tillegg framvist dokumentasjon fra NRBR datert 13.3.2026 at sak er avsluttet etter tidligere avvik.

Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Owner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig riss eller sprekke i pipe over tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør undersøkes av feier om riss/sprekke i pipe må utbedres og eventuelt foreta tiltak for å hindre vanninntrenging og forringelse av pipens konstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader og redusert brannsikkerhet.



Riss/sprekke i pipens øvre del.

### 1 TG 2 Uinnredet kjeller

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Uinnredet del av kjelleretasje består av boder.

Rommene har betonggulv, murvegger og stubbloft av trevirke.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpne murvegger.

Fuktmålinger i trevirke viste opp til ca. 14 %, som er normal fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Yttervegger og gulv har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller må holdes under oppsikt og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjeller.

Kjeller må ses i sammenheng med tilliggende krypkjeller, som har påviste fuktskader og det kan ikke utelukkes skader også i kjeller, som ikke er registrert.

Saltutslag og fuktgjennomtrenging kan over tid føre til økt risiko for råte- og muggsoppkader i treverk, samt forringelse av murkonstruksjonen.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger, som er tegn på fukt.



Fuktmålinger viste normal fukt i trevirke.

## ! TG 3 Innredet kjeller

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innredet del av kjelleretasje består av en gang/bod og bad/vaskerom. Gang/bod har yttervegger av lettklinkerblokker, utforet med trepanel, støpt plate på mark med parkett og trepanel i himling.

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ca. 21 %, som er over grensen for skadelig fukt.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Bad/vaskerom vurdert under eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i utforet vegg viste ca. 21 % fukt, som er skadelig fukt. Det ble registrert fuktig isolasjon og observert plast på murvegg ved hulltaking.

Gulv har sterk slitasje og merker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukttinnholdet i veggkonstruksjonen, for eksempel ved å fjerne utforede vegger og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Videre bør årsaken til det høye fuktnivået kartlegges og utbedres for å unngå utvikling av råte, muggsopp og skader på konstruksjonen.

Det skal ikke benyttes plast på utforede kjellervegger, da den kan forårsake fuktskader.

Slitt og skadet gulv bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende overflate og hindre ytterligere forringelse.

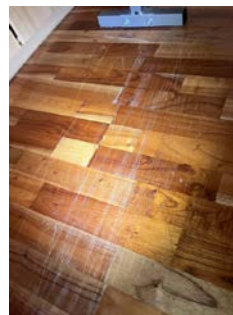
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fuktmåling viste skadelig fukt i utforet vegg.



Hulltaking avdekket fuktig isolasjon og plast på yttervegg.



Slitasjemerker på gulv.

## ! TG 3 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller med tilgang fra uinnredet kjeller, har jordmasser eller fjell på grunn dekket med plast, murvegger og stubbloft av trevirke.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert råteskader i flere takbjelker og stubbloft. Yttervegger har saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

Bjelkelag er provisorisk støttet opp med trestolper, disse kan være utsatt for fuktskader og må undersøkes nærmere.

Fuktmålinger i trevirke viste opp til ca. 17 %, som øker faren for råte og mugg skader.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må gjennomføres en grundig undersøkelse av bjelkelag, stubbloft og understøttelser, og alt skadet treverk må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og sopp.

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig, da denne typen konstruksjon er spesielt utsatt for fukt- og råteskader, noe som kan svekke byggets bæreevne og føre til kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råte i bjelker og saltutslag på vegger.



Fuktmåling viste over grensen til skadelig fukt.



Krypkjeller med provisorisk understøttelser av bjelkelag.

## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tett tretrapp til 2.etasje og til innredet kjeller.  
Enkel rett trapp til uinnredet kjeller.

Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører og enkelte trefyllingsdører.  
Enkelte dører mangler dørsilt.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad 2.etasje.  
Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2004, som egeninnsats.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bad 2.etasje.

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte plater på vegger og malt trepanel i himling.  
Eier opplyser at det er benyttet våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2004      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.  
Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør fuktbeskyttes eller overflatebehandles med egnet maling/lakk for våtrom for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom det kun benyttes dusjkabinett og vinduet vedlikeholdes godt, er risikoen redusert, men endret bruk av dusjløsning kan medføre behov for tiltak for å unngå fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtzone til dusj.

2. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er forholdsvis flatt uten fall mot sluk.  
Under kabinett er det direkte avløp uten sluk.

### 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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall fra dør til sluk, det er noe fall til dusjsone, som ikke har sluk.

Det er registrert "bom" i flere fliser.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

- Selv om bom eller hullyd 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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut av rommet. Eventuelt kan også etablering av lekkasjestopper hindre lekkasjevann å skade tiliggende konstruksjoner. Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet. Manglende fall medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, samt fare for at vann ikke ledes bort på en forsvarlig måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referanse måling av fall ved terskel på 30 mm.



Måling av fall ved sluk viste tilsvarende 30 mm.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Eldre soilsluk under servant uten synlig membranmansjett.  
Eier opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser, på vegger er det benyttet våtromsmaling, som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Støpejernssluk har forventet brukstid på ca. 50 år.

Våtromsmaling har forventet brukstid på 10-15 år.

Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Dagens løsning med smøremembran direkte ned på eldre sluk uten klemring gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Våtromsmaling har oppnådd forventet brukstid og gir økt risiko for fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av sluk og tettesjikt.

Konsekvens av å ikke iverksette tiltak kan være fuktskader i konstruksjonen.

Inntil tiltak er gjort bør det opprettholdes dusjon i kabinett, men våtrommet er fortsatt utsatt ved en lekkasje.



Eldre sluk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for høy luftfuktighet, som kan føre til fuktskader og dårlig inneklima.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleretasje.

Våtrom fra tilbyggingsår 2002.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Det er delt av badstue, som ikke er ferdigstilt, denne er ikke videre vurdert.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Bad/vaskerom i innredet kjeller.

# Tilstandsrapport



Det er en uferdig badstue på badet.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser og panel på vegger og malt trepanel i himling.  
Trepanel i tørre soner.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.  
Det er fall mot badekar, med enkelte flate partier.  
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kant på badekar.  
Sluk er ikke tilgjengelig å måle til.

#### Vurdering av avvik:

- 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).

Fall til sluk er usikkert, da sluket ikke er tilgjengelig.

Enkelte fliser har "bom", som kan være et tegn på at flisen er løs eller er i ferd med å løsne.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid 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.

Når sluket er gjort tilgjengelig, må det kontrolleres at det er tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt bort og for å unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.  
Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da løse fliser kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for overflaten.



Måling viste at det er fall mot badekar.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.  
Ukjent membran og tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig og er ikke kontrollert.  
Det er ikke synlig membran/tettesjikt.

Gjennomføringer i vegg ved badekar og i servantskap er ikke tettet med mansjett e.l.

Der det er trepanel på vegg er denne ført ned til flislagt gulv med gulvlist, eventuell membran vil være punktert med spikring.  
Våtsone gulv er hele gulvet samt 5 cm opp på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må gis tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Gjennomføringer i våtsoner må tettes tilfredsstillende for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.

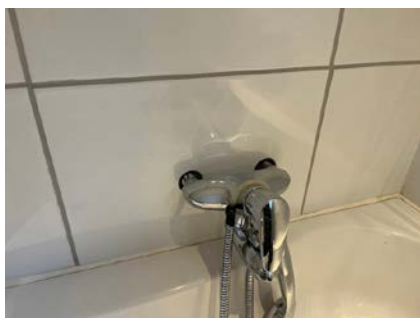
Det bør kontrolleres at membran er intakt 5 cm opp på vegg der det er montert gulvlist, da manglende eller skadet membran øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Innbygget badekar med spalte i nedkant til sluk.



Gjennomføring i vegg ved badekar er ikke tett.



Gjennomføring i vegg under servant er ikke tett.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, innbygget badekar, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Underskap til servant har fuktskade i nedkant, vurdert til mindre avvik.



Servantskap har noe fuktskade i nedkant.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## INNREDET KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murvegger.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking, noe som medfører en viss usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Konsekvensen av dette er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader ikke kan utelukkes, selv om det ikke er observert unormale forhold ved fuktsøk og visuell kontroll.

# Tilstandsrapport



Fuktsøk viste normale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og panel på vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Enkelte bruksmerker, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt dårligere innelima og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber og noe plast.

Ukjent alder på vannrør, det er vurdert at deler av anlegget er eldre.

Stoppekran er plassert uinnredet kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er vurdert at kobberør er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberør, da disse har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



Stoppekran i kjeller.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Ukjent alder på avløpsrør, vurdert at støpejern er eldre.  
Stakeluker i kjeller og det er vurdert at kanal på loft er for avløpslufting.

### Vurdering av avvik:

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

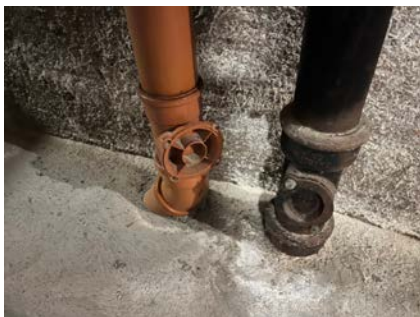
Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør av støpejern, da anbefalt brukstid er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader som følge av aldrende rør.



Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluker.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TC 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Årstall: 2011      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i uinnredet kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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



Varmtvannsbereder.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2.etasje.

Eier opplyser at det var el-tilsyn i 2017 med 3 avvik, avvik ble rettet 19.3.2026 og godkjent 24.3.2026.

Det foreligger dokumentasjon for utbedring av avvik fra ST-Elektro AS.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet i forbindelse med tilbygg i 2005.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier opplyser at noe el-arbeid er utført som egeninnsats.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Det foreligger dokumentasjon for retting av avvik 2026.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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

## Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon og tilstand er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det er forutsatt at eventuelle avvik og mangler ble rettet ved gjennomgang 19.3.2026.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig fuktsikring av murvegg utvendig. Eier opplyser at det ble drenert rundt bygning i 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

På bakgrunn av registrert fukt i kjeller, tilsier det at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

Det er ikke synlig grunnmursplast utvendig, denne skal avsluttes over terreng med klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hvis mulig bør det undersøkes nærmere om drenering har tilfredsstillende effekt, ved f.eks. kamera inspeksjon eller rengjøring av anlegget.

Eventuelt må drenering og fuktsikring fornyes.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert innemiljø.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av støpt mur og lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

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

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Terrasser/verandaer med en høydeforskjell på 0,5 m over terreng skal vurderes opp mot dagens krav, som er høyde på minimum 1,0 m og åpninger på maksimum 0,10 m.

Innvendige trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) skal vurderes etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trapp til terrasse mangler rekkverk, som er dagens krav.

Terrasse 1.etasje og veranda 2.etasje har rekkverk lavere enn 1 m og har større åpninger enn 10 cm som er dagens krav.

Innvendig trapp til 2.etasje og innredet kjeller har ikke håndløper på begge sider i trapp, iht gjeldene krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør etableres rekkverk på utvendig trapp.

Åpningene i rekkverket på verandaen er såpass store at de bør reduseres til maks 10 cm, og høyden på rekkverket anbefales økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav.

Manglende eller lavt rekkverk og store åpninger medfører økt risiko for fall og personskade, særlig for barn og eldre.

Det bør monteres håndløpere på begge sider av innvendige trapper for å redusere risikoen for fall og ulykker.

Manglende håndløpere kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.



Rekkverk på veranda bør utbedres til dagens krav.



Trapp og rekkverk på terrasse er ikke iht. dagens krav.



Trapp til 2.etasje.

# Tilstandsrapport



Trapp til innredet kjeller.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/uthus



#### Anvendelse

Biloppstilling, lager og hobby.

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

Kilde: Eier opplyser at garasje ble satt opp i 2017/18.

#### Standard

Frittstående garasje/uthus med innredet loftetasje og carport.

Bygningen har støpt plate, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner og beslag i metall.

Sidehengslede porter og dør, vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm.

Innvendig 1.etasje har delvis gips på vegger og åpent bindingsverk, gipsplater i himling.

Innredet og isolert loftetasje med utvendig trapp har tregulv, trepanel på vegger og himling.

Normal standard med oppgradert loft.

#### Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m<sup>2</sup>/205 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Gang, Trapperom, Kontor, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Stuer, Bad, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

*Andre bygg:* Garasje/uthus

*Bruksareal andre bygg:* 76 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 5 950 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>4 000 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>4 000 000</b></p>

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tyrihjellveien 33 ,1960 LØKEN 140 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	22-09-2025	3 950 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>27 143</b>
2 Bekkeveien 1 ,1960 LØKEN 129 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	26-05-2025	2 990 000	<b>2 915 000</b>		2 915 000	<b>23 893</b>
3 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>23 609</b>
4 Tetenveien 15 ,1960 LØKEN 142 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	14-05-2024	3 300 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>21 831</b>
5 Fosserveien 280 ,1963 FOSSER 165 m <sup>2</sup> 1956 4 sov	29-10-2025	3 990 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>20 492</b>
6 Smieveien 1 C ,1960 LØKEN 219 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	15-10-2025	3 990 000	<b>3 770 000</b>		3 770 000	<b>17 215</b>
7 Engaveien 8 ,1963 FOSSER 247 m <sup>2</sup> 1942 6 sov	16-06-2025	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>14 000</b>
8 Hølandsveien 1493 ,1960 LØKEN 0 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	20-11-2025	4 400 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>12 040</b>

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>

#### Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje/uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 150 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

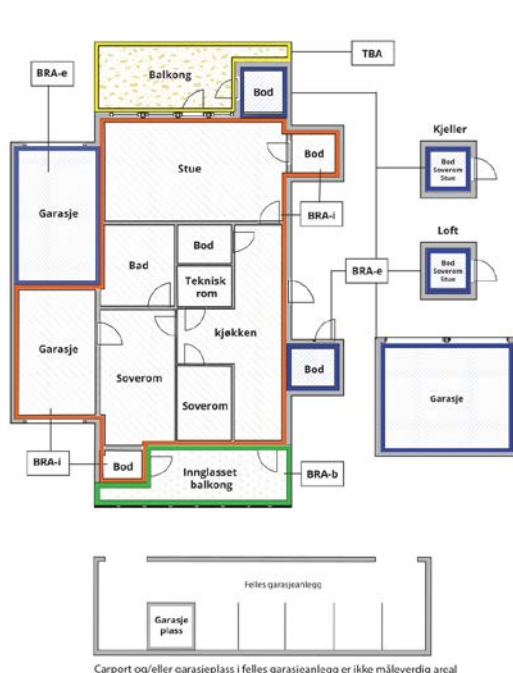
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	107			107	105
2.Etasje	67			67	9
Innredet kjeller	31			31	
Uinnredet kjeller					
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, trapperom, kontor, toalettrom, stue/kjøkken, stue, stue 2		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Innredet kjeller	Gang, bad/vaskerom, uinnredet badstue		
Uinnredet kjeller			

### Kommentar

Uinnredet kjeller er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, gulvareal er ca. 27 m<sup>2</sup>.  
Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).  
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.  
Areal kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.  
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.  
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forevist tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.  
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		50		50			50
Loft		26		26		3	29
<b>SUM</b>		<b>76</b>				<b>3</b>	<b>79</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Innredet rom	

### Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, definert som GUA.  
Carport er ikke måleverdig da denne har åpne vegger, gulvareal er ca. 15 m<sup>2</sup> og ikke inkludert i arealet.  
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.  
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent, eventuelt må det søkes godkjenning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bernt Willy Aas	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	33	25		0	2438 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Haugentoppen 7, 1960 Løken

### Hjemmelshaver

Aas, Bernt Willy

### Kommentar

Det er ikke kjent om eiendommen er oppmålt med offentlige grensemerker og det kan være unøyaktigheter.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landbruksområde med spredt bebyggelse, nord/vest for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.  
Iht. eier.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.  
Iht. eier.

### Regulering

Uregulert eiendom.  
Eiendommen ligger hovedsakelig i et område avsatt til bolig i kommuneplanen, en mindre del mot vest er avsatt til LNF område.  
Iht. kommuneplan for Aurskog Høland befinner eiendommen seg i hensynssone for ras- og skredfare.  
Iht. kommunens kartportal.

### Om tomten

Eiet tomt på 2.438 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er flat med skrånet terreng mot vest, tomta er opparbeidet med plen, belegningsstein, planter og trær.  
Gruset/singlet innkjøring og parkering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	04.03.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	8	Nei
Feie- og brannvesen.	07.09.2018	Tilsynsrapport fra NRBR.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	19.03.2026	Sit.kart og planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eier.	12.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Elektro	24.03.2026	Tilsyn og retting av avvik.	Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK2116>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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

Bernt Willy Aas

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haugentoppen 7

1960 Løken

3226-33/25/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk på bad i 2 etasje.

Dårlig tilgang på sluk vaskerom

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?:** 2004

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er brukt avretningsmasse, smøremembran og lagt fliser ovenpå gammelt vinylbelegg bad 2 etasje. Det er brukt smøremembran og lagt fliser på støpt betongdekke i vaskerom. Bad i 2 etasje er malt både vegger og tak med våtromsmaling, og gulvfliser er malt med Trestjerner Premium Gulvmaling. (2025)

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?

♦ 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?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet takstein på eldre del av huset. Tilbygg 1 etasje med entre, gang, stue, kjeller med gang/bod og vaskerom. Etterisolert og montert asfaltplater, samt bytte av kledning på hele huset. Etterisolert loft eldre del av huset. Byttet vinduer i hele 2 etg. Ny inngangsdør og en ny balkondør.

---

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?

♦ Ja

Et soveromsvindu er noe vanskelig å lukke.

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

♦ 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?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Gammel garasje/uthuset revet, satt opp ny garasje med lagringsrom i 2 etasje

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt terrassedekke og rekkverk

---

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

♦ Ja

Noe setningsskader i eldre del. Antar dette primært skyldes at 1 etg er laftebygg. Utover dette kjenner jeg ikke til noe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Høyt fuktnivå påvist av takstmann inne i trekonstruksjonen i kjeller nybygg. Men det er ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er påvist skader i konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Henviser utover dette til tilstandrapport fra 25.03.2026, da eier ikke kjenner til ting utover det som er nevnt av takstmann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye drenerør, masser og grunnmurspapp nordside av eldre bygg, samt rundt hele nybygget. Nytt avløp fra tilbygg til kum.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



Nye drenerør, masser og grunnmurspapp nordside av eldre bygg, samt rundt hele nybygget. Nytt avløp fra tilbygg til kum.

---

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

♦ **Ja**

Høyt fuktnivå påvist av takstmann inne i trekonstruksjonen i kjeller nybygg. Men det er ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er påvist skader i konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Henviser utover dette til tilstandrapport fra 25.03.2026, da eier ikke kjenner til ting utover det som er nevnt av takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Mus er observert i kjeller på eldre del og ekskrementer på loft.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Vann og avløp i tilbygg ble montert under bygging i 2005.

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny vedovn.

---

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?:** 2005

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap med jordfeilbrytere og automatsikringer, opplegg av stikk.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Strekk av kabel

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilbygg i 2005.  
Utvidelse av terrasse 2000

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

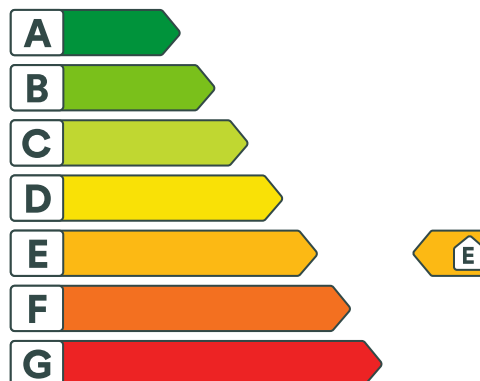
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Haugentoppen 7, 1960 LØKEN</b>	
Dato for energimerking <b>14.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281349</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150055024</b>
Gårdsnummer <b>33</b>	Bruksnummer <b>25</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1950</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>190,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>190,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**288,14 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**333,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**68 612 kWh**



## Haugentoppen 7, 1960 LØKEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Haugentoppen 7, 1960 LØKEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

##### Tiltak 9: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

## Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

## Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Brukertiltak

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 21: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Haugentoppen 7 - Nabolaget Løken - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Haugentoppen Linje 480	3 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	26 min 26.1 km
Oslo Gardermoen	58 min

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	12 min 11.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	16 min 14.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	18 min 15.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

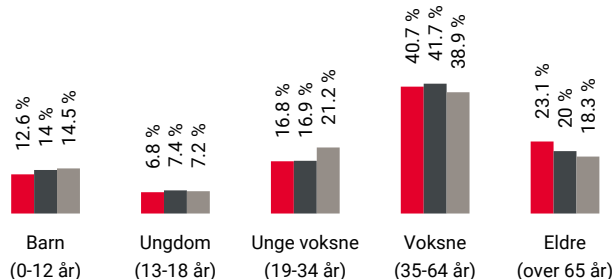
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 87 barn	20 min 1.8 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 52 barn	3 min 3.1 km
Hofmoen barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 4.3 km


## Dagligvare


Kiwi Løken PostNord	15 min 1.4 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	15 min 1.4 km



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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 91/100

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

## Sport

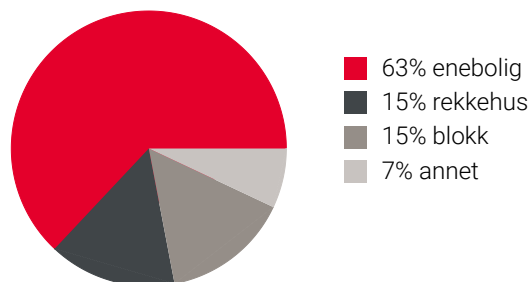
 Høland idrettsanlegg 10 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.9 km

 Hølandshallen 10 min   
Aktivitetshall 0.9 km

 MOVA Bjørkelangen 17 min 

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 17 min 

## Boligmasse

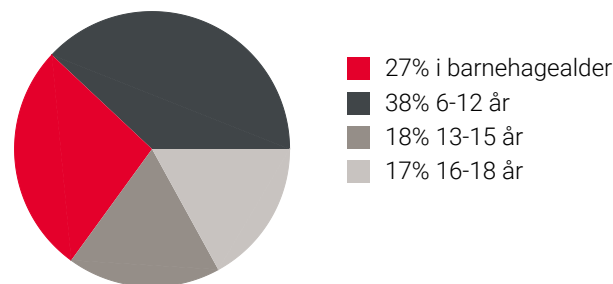


## Varer/Tjenester

 Løken senter 15 min 

 Løken apotek 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

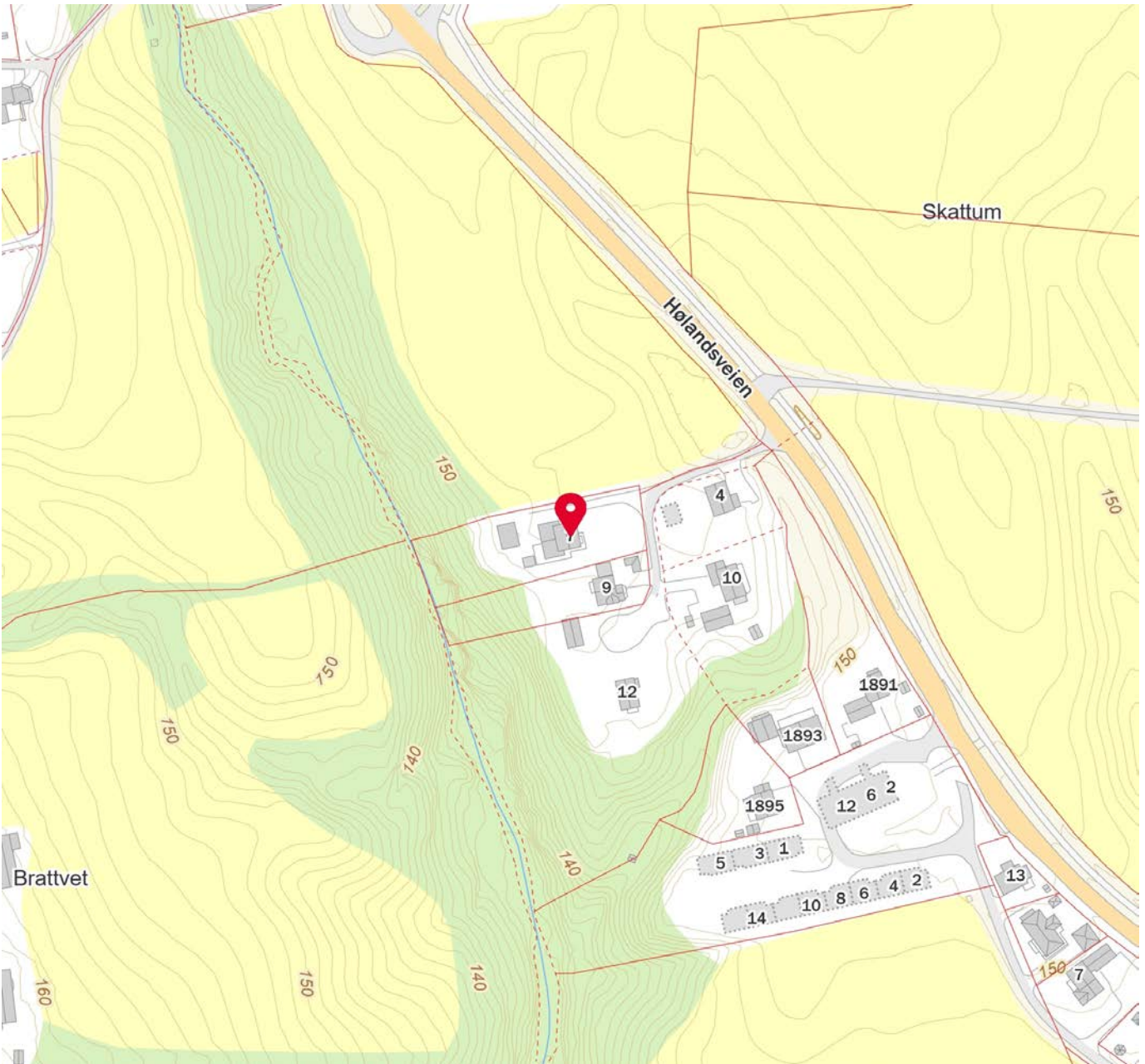
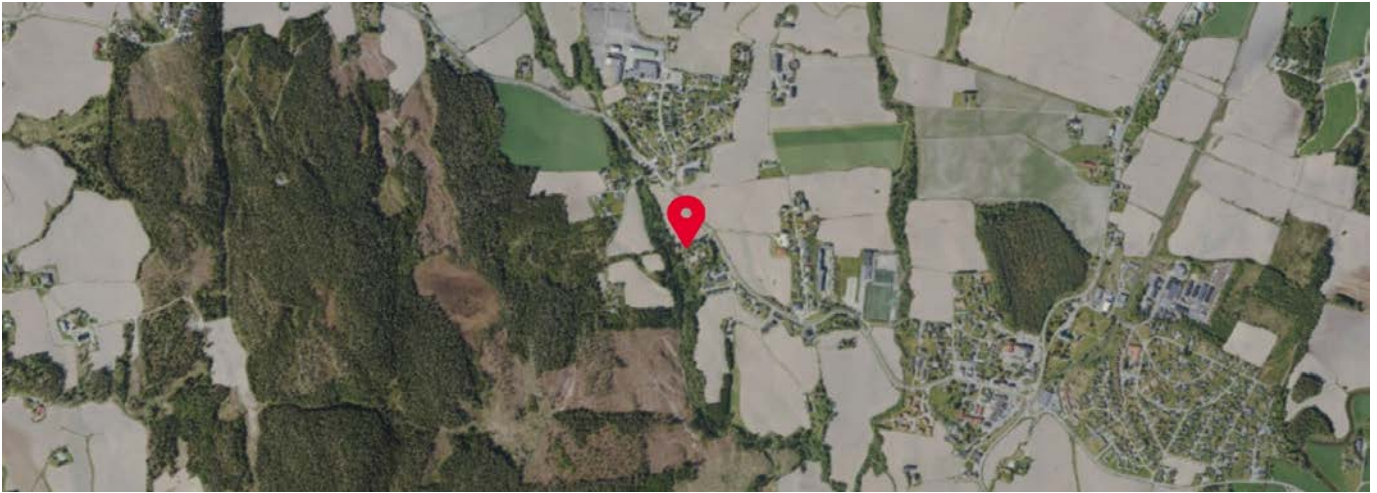


0% 46%

 Løken  
 Aurskog-Høland kommune  
 Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Haugentoppen 7  
1960 LØKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Even Vestreng

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 980 92 775  
**E-post:** Even.vestreng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre