

**aktiv.**



Sofiastien 10, 1960 LØKEN

**Romslig enebolig med 2 bad, 3 soverom og eget vaskerom. Stor tomt, dobbelgarasje og terrasse på 60 kvm. Landlig idyll!**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 691 390,-  
**Selger:** Håkon Engeset

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 185/219 kvm  
**Tomtstr.:** 1419.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 162  
**Oppdragsnr.:** 1107260002

# Ditt nye hjem!

Velkommen til Sofiastien 10, en romslig og fleksibel enebolig over to etasjer.

Boligen ligger i landlige omgivelser på Moe, ca. 4 kilometer fra skole, butikker og idrettshall på Løken. Nærområdet har ballbinge, tennisbane og barnehage. Tomten er tilnærmet flat, opparbeidet med hønsehus, asfaltert gårds plass og store plenarealer.

Bilen parkeres i en dobbelgarasje, og stuen har utgang til en delvis innebygd terrasse på ca. 60 kvm.

Stuen er romslig med vedovn og ulike soner, tilknyttet et praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er to bad i hver sin etasje, og et stilrent hovedbad fra 2015 har regnfallsdusj, varmekabler og mye oppbevaring. Videre har boligen tre soverom, flere kjellerrom og separat vaskerom.

En luft til vann varmpumpe fra 2018 forsyner boligen med vannbåren varme.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	23
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	75
Situasjonskart .....	81
Ferdigattest .....	83
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	97



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Sofiastien 10!  
Foto: Svein Michaelsen



Omgivelsene er landlige og fredfulle, samtidig som det er kort vei til skole, butikker og idrettsanlegg på Løken.  
Stedet byr også på flotte tur- og friluftsområder i skog og mark.

Selve tomten er tilnærmet flat med gressplen, diverse beplantning og asfaltert gårds plass for parkering.





Vel inne har entreen god oppbevaring i et stort garderobeskap med dels speilfronter.



Planløsningen er funksjonell, og fra entreen er det videre adkomst til de øvrige rommene i hovedetasjen.





Kjøkkeninnredningen har mørke, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og lysegrå benkeplate av laminat.



Hvitevarene består av komfyr og kjøleskap, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og en ventilator med avtrekk over kokesonen.



Utenfor kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord for hverdagens middager og kaffeprat.



Som samlingspunkt har boligen en romslig vinkelstue, med en åpen, men samtidig koselig atmosfære.



Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med vegger holdt i ulike gråtoner.





Foran de store vinduene er det i dag innredet med en stor spisestue hvor familie og venner kan samles til feiringer og hyggelige måltider.



Tre soverom er samlet i den ene enden av hovedetasjen. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng.



Det ene soverommet har en skyvedørgarderobe med speilfronter.



Badet ble pusset opp i 2015, innredet med store, grå vegg- og gulvfliser for et delikat uttrykk. Innredningen består av en servant med lyse skuffer, et høyskap med speilfront og et stort speil med belysning.



På badet er det downlights og varmekabler, og et stort dusjhjørne har rullestein, slukrenne, regnfallsdusj og svingbar glassdør.





Wc-rommet er helfiset, utstyrt med gulvvarme og enkel servant.



Det er åpent trappeløp fra gangen ved entreen og ned til kjelleren.



Trapperommet har plass til ulike oppbevaringsløsninger.



Boligen har et innredet rom benyttet som kjellerstue. Som følge av fyringsforbud er peisen plombert.



Rommet er betegnet som hobbyrom på byggetegninger og det er ikke søkt godkjenning av bruksendringen. Rommet kan derfor ikke lovlig brukes som oppholdsrom, og tilfredsstillende heller ikke kravene til lysforhold eller rømningsvei.



Kjellerbadet har hvite og grå fliser. Det er toalett og gulvvarme, samt et dusjhjørne med skyvedør og vegg av glassbyggerstein. Vaskerommet ligger innenfor badet, innredet med utslagsvask og varme i gulvet.



Badet i kjelleren fremkommer som klesbu på byggetegninger og det er ikke søkt bruksendring hos kommunen.



Utenfor stuen har boligen en delvis overbygd terrasse på ca. 60 kvm.



Den overbygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det er litt ruskete.



Belysning er installert, og uterommet har markise, stikkontakt og trapp ned til hagen.



Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærmiljøet, og mange benytter løypa til «Kongen» hvor det er fin utsikt over Løkenområdet. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern, som har badebrygge og fiskebrygge.



Hagen innbyr til lek for de minste, og på eiendommen er det også et hønsehus med tilhørende innhegning.



Fra eiendommen er det kort vei til Løken barneskole (1-7 m/sfo-tilbud) og skolebuss til Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det er to barnehager på Momoen og en ved Løken.



Eneboligen har en dobbelgarasje med sidedør og et areal på ca. 34 kvm. Foran garasjen gir en asfaltert gårdsplass ytterligere parkeringsmuligheter.



Velkommen til Sofiastien 10!

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 185 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 65 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Trapperom/gang, 2 innredede rom, bad/wc, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré/gang, trapperom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda på ca. 5m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 60m<sup>2</sup>. Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,23 - 2,31 meter.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1419.9 kvm

I følge matrikkelrapport ble eiendommen skylddelt i 1972 og arealet er beregnet. I følge mottatt situasjonskart kan det se ut som det er usikre grenser mot øst og syd, og at garasjen står på tomtegrense mot øst. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes endring i areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Tomtebeskrivelse**

Omgivelsene er landlige og fredfulle, samtidig som det er kort vei til skole, butikker og idrettsanlegg på Løken. Stedet byr også på flotte tur- og friluftsområder i skog og mark. Selve tomten er tilnærmet flat med gressplen, diverse beplantning og asfaltert gårds plass for parkering. Hagen innbyr til lek for de minste, og på eiendommen er det også et hønsehus med tilhørende innhegning. Ved inngangen har boligen en trivelig veranda som måler ca. 5 kvm. På motsatt side forlenges stuen av en delvis overbygd terrasse på ca. 60 kvm. Den overbygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det er litt ruskete. Belysning er installert, og uterommet har markise, stikkontakt og trapp ned til hagen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Moe, omtrent 4 km utenfor Løken sentrum. Her bor du omkranset av vakkert kulturlandskap og skogsområder. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærmiljøet, og mange benytter løypa til «Kongen» hvor det er fin utsikt over Løkenområdet. Sommerstid er det fint å dra på badetur til Damtjern, som har badebrygge og fiskebrygge.

### **Forretninger og servicetilbud**

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

### **Høland Stadion**

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

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

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

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

#### Øvrige fritidsaktiviteter

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

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

#### Kulturtilbud

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

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning.

Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av boligbebyggelse.

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

Fra eiendommen er det kort vei til Løken barneskole (1-7 skole m/sfo-tilbud) og skolebuss til Bråte ungdomsskole på Hemnes. Det er to barnehager på Momoen og en ved Løken. Aurskog-Høland har to videregående skoler, som begge ligger på Bjørkelangen.

#### Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) - 9 min gange

Hofmoen barnehage (0-5 år) - 15 min gange

Løken barnehage (0-5 år) - 7 min kjøring

#### Skoler

Løken skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring

Bråte skole (1-10 kl.) - 14 min kjøring

Bjørkelangen videregående skole (Videregående) - 19 min kjøring

Kjelle videregående skole (Videregående) - 21 min kjøring

#### Sport og trening

Momoen idrettsanlegg - 7 min gange

Hølandshallen - 4 min kjøring

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har kollektivtilbud via buss, og nærmeste bussholdeplass er Skoleveien som ligger ca. 200 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 35 min til Lillestrøm, samt 55 min til Oslo lufthavn.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1973. Bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret. Byggegrunnen er ikke kjent. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning som fasademateriale. Boligen har en saltakskonstruksjon i tre med kaldloft/kryploft og et undertak av trebord. Taket er tekket med pappshingel, der tekkingen på nordsiden er fra 2020, mens tekkingen på sydsiden er av eldre, ukjent alder. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Pipebeslaget er fra 2020. Etasjeskilleren mellom kjeller og første etasje er et trebjelkelag. Gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass, hovedsakelig fra byggeåret. Ett vindu har 2-lags glass produsert i 2019, og det er nyere vindusglass i en eksisterende vindusramme i stuen. Entredøren er en formpresset, hvitmalt dør med glassfelt, og terrassedøren er en trekonstruksjon med 2-lags glass fra 2022. Terrassen er bygget i en trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk av tre. Tilhørende trapp er også i tre. En del av terrassen er takoverbygd med en saltakskonstruksjon. Inngangspartiet har en veranda i trekonstruksjon, også på punktfundamentering, med spaltegulv, rekkverk og trapp i tre. Garasjen er fundamentert med et betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk og kledd utvendig med stående trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Eier opplyser at taket har mose og slitasje på grunn av eldre og belastning fra trær nære taket.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Undertaket er misfarget. Det er skade i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen. Lekkasjen ble utbedret av eier selv med nytt pipebeslag og taktekking på nordsiden i 2020. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket ved pipen på befaringsdagen. Det er stedvis misfarget undertak på øvrige deler av loftet og dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet fra tidligere taktekking eller en kombinasjon av dette. Det mangler isolasjon på loftet stedvis.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har en del slitasje med tørkesprekker og værslitasje.

- Utvendig - Terrasse

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er avvik: Det er råteskader i trappen til terrassen iht. eier. Det er synlige skjevheter i rekkverket.

- Utvendig - Garasje

Avvik: Det er avvik: Betonggulvet har en del slitasje, riss og sprekker. Det er noe skjevheter i konstruksjonen. Garasjeportene er av eldre dato og har slitasje. Nordsiden har takteking fra 2020, men øvrig takteking er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis svelleskader i laminatgulvet pga. fuktbelastning/vannsøl. Det er stedvis mye hull i veggoverflater etter oppheng av hyller eller lignende.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Trappen har en del slitasje med hakk og bruksmerker. Det mangler rekkverk og håndløper på veggen i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm. Enkelte dører har slitasjemerker og svelleskader i bunn av dørbladet pga. fuktbelastning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannledninger fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder avløpsrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er avvik: Radiator på kjøkken er defekt og frakoblet.

- 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. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Der hvor det er synlig grunnmursplate så mangler det topplist/klemlist og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Gulvfliser har bom, er løse og har riss i fuger - årsak er ustabil underlag og dårlig håndverksmessig utførelse.

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

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er slitasjemerker stedvis. Det er skade på front på benkeskap. Det er løse sokler. Det er svelleskade på benkeplaten. Avvikene skyldes bruksbelastning.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er avvik: Bryterpanel er dels defekt, men viften er mulig å bruke.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på baderommet. Dette skyldes manglende fuktsikring av kjelleretasjen og/eller fuktpåkjenning fra baderommet pga. manglende membran/tettesjikt. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist

forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad/wc > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen kjent membranløsning. Det mangler synlig membran i sluket. Det er kun sluk i dusjnisen som er tett. Lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket og kan føre til fuktskader i boligen. Det er riss i silikofuger. Avløpsrør som går til 1. etasje er plassert i dusjnisen (uhensiktsmessig).

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Det er ingen ventilasjon. Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Inngangsparti med veranda

Avvik: Balkong/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Takoverbygd inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent. Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte avvik på rominndeling, plassering av dører, åpninger mv. Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent til beboelse (dagens bruk). Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

Meglernes kommentar: I henhold til byggetegninger stemplet 03.11.1972 så består kjelleren av vask- og fyrrom (vaskerom i dag), hobbyrom (kjellerstue i dag), brensel (bad i dag), disponibelt rom (soverom i dag), gang, klesbu og matbu. På tegninger

datert 01.03.1973 er disponibelt rom i kjeller (soverom i dag) betegnet som ikke utgravd. Terrasser er utvidet i forhold til tegning. Det er noe avvik på fasade mht. vinduer. Ferdigattest for boligen er datert 21.02.1975.

#### Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegningen er garasjen inntil bygningen og dette er avvik iht. faktisk bruk da det er åpning/svalgang mellom garasjen og eneboligen. (bygningen er sammenføyd i takkonstruksjonen/takutstikket).

Meglernes kommentar: Det foreligger flere tegninger hvor garasjen fremkommer. På tegninger datert 01.03.1973 kan det se ut som om det er åpent mellom garasje og bolig, men at taket er sammenføyd. På tegningen fremkommer garasjen som enkel og med en port. På tegningene datert 15.09.1975 er garasjen tegnet som enkel garasje og med en port. Boligen fremkommer ikke på denne tegningen. På tegninger datert 21.09.1984 fremkommer garasjen som bygget inntil boligen og dobbel med to porter. Ferdigattest for garasjen er datert 25.10.1978.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

#### Geodata

I følge tilstandsrapporten har boligen ukjent byggegrunn. I mottatt geodata kan bl.a. følgende leses: Området er bebygd og består hovedsakelig av elve- og bekkeavsetninger. Det er registrert mulighet for marin leire og området omfattes av aktsomhetskart for kvikkleire, noe som kan medføre krav om nærmere grunnundersøkelser ved bygge- og terrengtiltak. Området har moderat til lav radonaktsomhet.

#### Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn ble avholdt i februar 2024. Det foreligger vedtak om retting av 7 avdekkede avvik. Avvikene omfatter i følge mottatt informasjon: Generell funn (manglende dokumentasjon), soverom 1 (mangler jord), spisestue (jordet og ujordet kan berøres samtidig), terrasse (mangler jord), vaskerom (kun oppgitt relevant lovanvendelse, FEL §§19), vaskerom (skjøteledning til vasketrommel/tørketrommel), garasje (mangler jord). Vedtaket er fortsatt gjeldende og megler har mottatt kopi av dokumentet. Kontakt megler for mer informasjon.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet tilsyn i 2023 ble ikke avholdt da ingen var hjemme. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for

ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Meglers kommentar: Selger opplyser følgende i egenerklæring: Tidligere fyringsforbud i kjellerpeisen, angivelig pga kort avstand til oljefyr. Ufaglært arbeid i 2020: Skiftet pipebeslag (laget på mål av faglært blikkenslager, ukjent firma). Bruksforbud på kjellerpeis er i nyere tid opphevet av brannvesenet, etter at oljefyr ble byttet med varmepumpe. Kjellerpeisen er gjenmurt som følge av tidligere bruksforbud, men ikke gjenåpnet etter heving. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hos brann- og redningsvesen.

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2009. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Askim Mysen Rør, 2015. Beskrivelse: Rehabiliter bad i 1 etasje. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Fornyet som del av rehabilitering

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

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 arbeid, 2020. Beskrivelse: Ny shingel og pipebeslag på nordsiden av huset.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Beskrivelse: Skjevhet i rekkverk på terrassen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Firmanavn: Brødrene Stenskjær, 2021. Beskrivelse: Har vært tilbakeslag av kloakk i kjellerdusj. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Brødrene Stenskjær. Beskrivelse av arbeidet: Utbedret på privat avløpsrør, samt kommunen skal ha gjort tiltak på kommunale avløpsrør.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Beskrivelse: Radiator på kjøkken er defekt og frakoblet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Kaldt og Varmt AS, 2018. Beskrivelse: Skiftet fra oljefyr til luft-vann varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Gammelt pipebeslag på fyringspipa, vann samlet seg på oversiden og begynte å ruste. Tidligere fyringsforbud i kjellerpeisen, angivelig pga kort avstand til oljefyr. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pipebeslag (laget på mål av faglært blikkenslager, ukjent firma). Bruksforbud på kjellerpeis er i nyere tid opphevet av brannvesenet, etter at oljefyr ble byttet med varmepumpe. Kjellerpeisen er gjenmurt som følge av tidligere bruksforbud, men ikke gjenåpnet etter heving.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja. Firmanavn: Tanksanering AS, 2018. Beskrivelse: Under bakken rett foran inngangsparti. Sanering gjort av Tanksanering AS i 2018. Fylt med singel og rør er fjernet. Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja. Tillatelse ble innhentet av Tanksanering AS

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Lysteknikk, 2018. Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap til automatsikringer og 3-fas.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Garasje fra 1984. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Godkjent av bygningssjefen i Aurskog-Høland 21/9-1984

26. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Beskrivelse: Godkjent av bygningssjefen i Aurskog-Høland 21/9-1984

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

## **Innhold**

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to plan.
- Gårdsplass og dobbelgarasje.
- Terrasse på ca. 60 kvm.
- Ca 1,4-måls tomt med stor hage.
- Hønsehus med innhegning.
- Luft til vann varmepumpe.
- Varmepumpen er fra 2018.
- Entreen har garderobeskap.

- Kjøkken med god skaplass.
- Komfyr og kjøleskap montert.
- Stor vinkelstue med vedovn.
- Stuen får lys fra to retninger.
- To flislagte bad i hver sin etasje.
- Gulvvarme på begge badene.
- Hovedbadet ble fornyet i 2015.
- Regnfallsdusj i stor dusjsone.
- Separat wc med gulvvarme.
- Eget vaskerom i kjelleren.
- Tre soverom samlet i 1. etasje.
- Lagring på loft og i to boder.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, wc, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Kjeller: Gang, bad/wc, vaskerom, 2 boder og 2 innredede rom.

Annet: Kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

#### Entré

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem! Ytterdøren er overbygd på verandaen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen god oppbevaring i et stort garderobeskap med dels speilfronter. Planløsningen er funksjonell, og fra entreen er det videre adkomst til de øvrige rommene i hovedetasjen.

#### Stue

Som samlingspunkt har boligen en romslig vinkelstue, med en åpen, men samtidig koselig atmosfære. Vinduer på to sider inkluderer en glassdør fra 2022 til terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med vegger holdt i ulike gråtoner. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spisebord.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Oppført i en smart u-form er det god skap- og benkeplass, og innredningen har mørke, profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og lysegrå benkeplate av laminat. Benkebelysning er montert, og over benkene er veggene kledd med fliser for god beskyttelse. Hvitevarene består av komfyr og kjøleskap, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og en ventilator med avtrekk over kokesonen.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har bad i begge etasjer, i tillegg til et separat wc-rom på hovedplanet og et eget vaskerom i kjelleren. I 1. etasje ble badet pusset opp i 2015, innredet med store, grå

vegg- og gulvfliser for et delikat uttrykk. På badet er det downlights og varmekabler, og et stort dusjhjørne har rullestein, slukrenne, regnfallsdusj og svingbar glassdør. Baderomsinnredningen består av en servant med lyse skuffer, et høyskap med speilfront og et stort speil med belysning. Wc-rommet er helfliset, utstyrt med gulvvarme og enkel servant.

#### Kjellerbad og vaskerom

Kjellerbadet har hvite og grå fliser. Det er toalett og gulvvarme, samt et dusjhjørne med skyvedør og vegg av glassbyggerstein. Kjellerbadet fremkommer som klesbu på tegninger og det er ikke søkt bruksendring hos kommunen. Vaskerommet ligger innenfor badet, innredet med utslagsvask og varme i gulvet.

#### Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i den ene enden av hovedetasjen. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng. Det ene soverommet har en skyvedørgarderobe med speilfronter.

#### Kjeller

Boligen har en kjeller bestående av to innredede rom og to boder i tillegg til bad og vaskerom. De innredede rommene er tatt i bruk som kjellerstue og soverom, men det er ikke søkt bruksendring for disse. Rommene er ikke godkjent brukt som oppholdsrom, men som hobbyrom og bod. På den ene tegningen megler har mottatt er innredet rom benyttet som soverom også benevnt som "ikke utgravd". Badet som er etablert i kjelleren fremkommer som brenselbu på tegninger. Rommene i kjelleren tilfredsstillter ikke kravene til lysforhold eller rømningsvei.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater, trepanel, panelplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Vannledningene til badet i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret. Deler av anlegget er fra 2015.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge bad.

- Varmesentral: Det er installert en luft til vann varmepumpe fra 2018. Anlegget forsyner vann til radiatoranlegg og vannbåren gulvvarme i kjelleretasje.

- Varmtvannstank: Dobbeltmantlet varmtvannstank på 170 liter og 120 liter med produksjonsår 2018. Tanken er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme og et radiatoranlegg.

Røranlegget og radiatoranlegget er hovedsakelig fra byggeåret. Det er 2 nyere radiatorer.

### **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:

- Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

2021:

- Brødrene Stenskjær AS utbedret utvendig avløpsrør i 2021 iht. eier.

2020:

- Taktekingen på nordsiden er fra 2020.
- Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.
- Nordsiden har takteking fra 2020, men øvrig takteking er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

2019:

- Det er vindu med 2-lags glass prod. 2019 på 1 soverom i 1. etasje.

2018:

- Det er installert luft til vann varmpumpe. Anlegget er fra 2018.
- Inntak og sikringsskap ble oppgradert i 2018 iht. fremvist Samsvarserklæring datert 07.01.2019.
- Varmtvannstanken har produksjonsår 2018 og er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

2015:

- Baderommet ble rehabilitert i 2015 iht. fremvist dokumentasjon.
- Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015 - det er besikttet i rørskap.
- Deler er fra 2015 da bad i 1. etasje ble renoveret.

- Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje er fra 2015 og Samsvarserklæring datert 30.09.2015 er fremvist.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. Fra 2015.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### **Parkering**

Eneboligen har en dobbelgarasje med sidedør og et areal på ca. 34 kvm. Foran garasjen gir en asfaltert gårds plass ytterligere parkeringsmuligheter.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen har en luft til vann varmpumpe fra 2018. Varmeanlegget forsyner boligen med vann til et radiatoranlegg, i tillegg til vannbåren gulvvarme i kjellergangen, på vaskerommet, på kjellerbadet og i det innredede rommet i bruk som kjellerstue. Varmtvannstanken er dobbeltmantlet på henholdsvis 120 og 170 liter. Tanken er fra 2018 og er plassert på vaskerommet. Badet og wc-rommet på hovedplanet oppvarmes via elektriske varmekabler. For vedfyring er det et ildsted i stuen. En peis i kjelleren er plombert.

Det er nedgrav oljetank fra 1973 og av ukjent type i bakken rett foran inngangspartiet. Selger opplyser at sanering ble utført av Tanksanering AS i 2018 (fylt med singel og rør er fjernet). Videre opplyser selger at Tanksanering AS har innhentet tillatelse fra kommunen til at tanken kan bli liggende.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyrringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing

av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 600 000

### **Omkostninger kjøper**

3 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

90 000 (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))

---

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 448 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for 2026, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 760 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 006 244 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 024 976 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp. Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **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 50, bruksnummer 162 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/50/162:

31.10.1972 - Dokumentnr: 6176 - Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for Tele- og elverket

31.01.1972 - Dokumentnr: 477 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:50 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 586896 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:50 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 111236 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:50 Bnr:162

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 21.02.1975. Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 25.10.1978. Kommentar i ferdigattest for garasje: Utgangsdør må brannisoleres.

Boligen har lovlighestmangler da det er avvik mellom boligens godkjente byggetegninger og dagens innredning. To rom i kjeller tatt i bruk som kjellerstue og soverom, samt at det er etablert et bad. Disse rommene er ikke godkjent brukt som oppholdsrom, men som bodarealer. Det er noe avvike på fasade mht. vinduer, og det er etablert større terrasser. Det er foreligger flere tegninger for garasjen, datert før og etter utstedt ferdigattest. Det er derfor usikkert om garasjen skal være bygget inntil boligen, eller om det er godkjent med svalgang mellom byggene. Det er ikke søkt om og gitt tillatelse til bruksendringer på eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen følger reguleringsplan for Fortau og avkjørselssanering langs rv 169 – fra fv 231 til Skoleveien. Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.. 27. september 2010. I planen er det regulert områder for hensynssonen midlertidig anleggsbelte. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, innhenting av opplysninger og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

30.01.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Sofiastien 10 , 1960 LØKEN  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 50, bnr. 162

**Markedsverdi**

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26005

Referansenummer: DI1034

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

[larsen@takspartner.no](mailto:larsen@takspartner.no)

922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1984. (det er mulig at opprinnelig frittstående garasje da ble bygd sammen/ombygd).

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten og det er gjort enkelte anmerkninger til garasjen standard.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taktekkingen på nordsiden er fra 2020. Taktekkingen på sydsiden er av eldre ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.

Det er vindu med 2-lags glass prod. 2019 på 1 soverom i 1. etasje.

Det er nyere vindusglass i eksisterende vindusramme i stue i 1. etasje.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt - døren har noe slitasjemerker som vurderes som normal slitasje.

Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Del av terrasse er takoverbygd med saltak av trekonstruksjon.

Inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater, trepanel, panelplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Peis i kjellerstue er plumbert (murt igjen) i røykinnføringen og ikke i bruk (dette ble gjort pga. tidligere krav etter tilsyn).

Trapp: 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede hvite dører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Det er installert luft til vann varmpumpe. Anlegget er fra 2018. Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.

Det er vedfyring med peisovn i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Baderommet ble rehabilitert i 2015 iht. fremvist dokumentasjon.

Bad i 1. etasje består av: Dusjnise med dusjdør og dusjvegg.

Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein og skyvedør.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og varmpumpeanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil og naturlig ventilasjon med vindusspalte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015 - det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

Deler er fra 2015 da bad i 1. etasje ble renoveret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge bad.

Det er installert luft til vann varmpumpe. Anlegget er fra 2018.

Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.

Varmtvannstanken er dobbeltmantlet på hhv. 170 liter og 120 liter.

Varmtvannstanken har produksjonsår 2018 og er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

Vannbåren gulvvarme med radiatoranlegg spredt i boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

Røranlegget og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret. Det er 2 nyere radiatorer (ukjent alder).

## Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje er fra 2015 og Samsvarserklæring datert 30.09.2015 er fremvist.

Inntak og sikringskap ble oppgradert i 2018 iht. fremvist

Samsvarserklæring datert 07.01.2019.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på kontroll eller på tilsyn av anlegget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1973.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat.

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. eier. Utvendig påfyllingsrør er fjernet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Takoverbygd inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte avvik på rominndeling, plassering av dører, åpninger mv.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent til beboelse (dagens bruk). Rom i kjelleretasjen tilfredsstillende ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

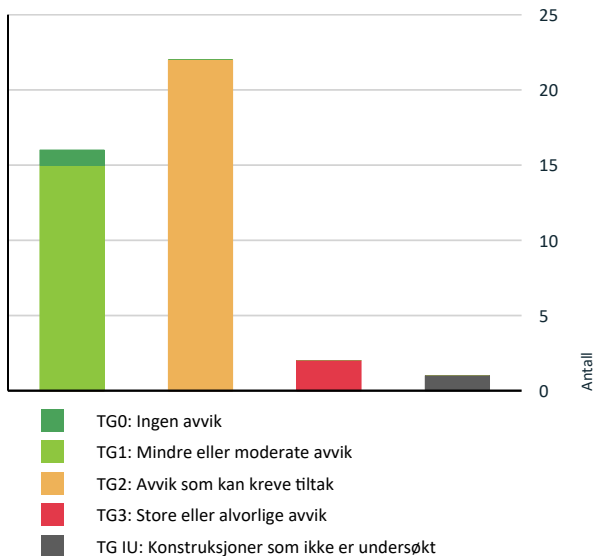
## Garasje

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

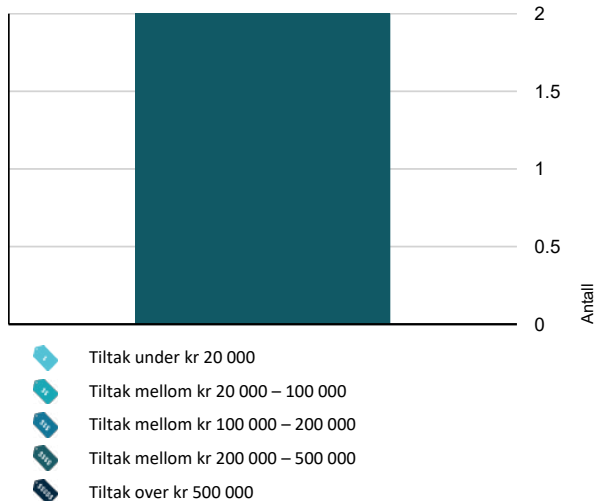
På tegningen er garasjen inntil bygningen og dette er avvik iht. faktisk bruk da det er åpning/svalgang mellom garasjen og eneboligen. (bygningen er sammenføyd i takkonstruksjonen/takutstikket).

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen blir begrenset pga. dette.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Inngangsparti med veranda [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! 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**  
1973

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

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

**Vedlikehold**  
Eneboligens mangler, tilstandssvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taktekkingen på nordsiden er fra 2020. Taktekkingen på sydsiden er av eldre ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Eier opplyser at taket har mose og slitasje på grunn av eldre og belastning fra trær nære taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Pipebeslaget er fra 2020 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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



# Tilstandsrapport



Råteskadet kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Undertak av trebord.

Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er skade i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen. Lekkasje ble utbedret av eier selv med nytt pipebeslag og takteking på nordsiden i 2020. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket ved pipen på befaringdagen.

Det er stedvis misfarget undertak på øvrige deler av loftet og dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet fra tidligere takteking eller en kombinasjon av dette.

Det mangler isolasjon på loftet stedvis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltaket må sees i sammenheng med undersøkelse av yttertaket når dette er snøfritt.

Der hvor det mangler isolasjon må dette utbedres - manglende isolasjon kan føre til skader pga. kondens.



Skade i undertaket etter tidligere lekkasje ved pipen.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.

Det er vindu med 2-lags glass prod. 2019 på 1 soverom i 1. etasje.

Det er nyere vindusglass i eksisterende vindusramme i stue i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har en del slitasje med tørkesprekker og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt - døren har noe slitasjemerker som vurderes som normal slitasje.  
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2022.

## TG 1U Inngangsparti med veranda

Inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.  
Del av terrasse er takoverbygd med saltak av trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er råteskader i trappen til terrassen iht. eier.  
Det er synlige skjevheter i rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

### Tiltak:

Råteskadet treverk på trapp må skiftes ut.  
Det må gjøres lokal utbedring i forhold til skjevheter på rekkverket.

## TG 2 Garasje

Garasjen er frittstående men henger sammen med boligen i takutstikket.

Garasjen er beskrevet i eget punkt.

Årstall: 1973

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har en del slitasje, riss og sprekker.

Det er noe skjevheter i konstruksjonen.

Garasjeportene er av eldre dato og har slitasje.

Nordsiden har takteking fra 2020, men øvrig takteking er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser, parkett og betong.

Vegger: Malte flater, trepanel, panelplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis svelleskader i laminatgulvet pga. fuktbelastning/vannsøl.

Det er stedvis mye hull i veggoverflater etter oppheng av hyller eller lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, gang og 1 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TG 1 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Peis i kjellerstue er plombert (murt igjen) i røykinnføringen og ikke i bruk (dette ble gjort pga. tidligere krav etter tilsyn).



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod i kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

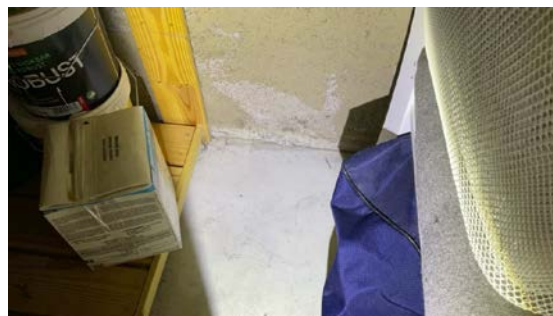
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

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

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod i kjeller har gulv av betong med fliser og veggene har malte gipsplater.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk (9% fuktighet, vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasje.

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

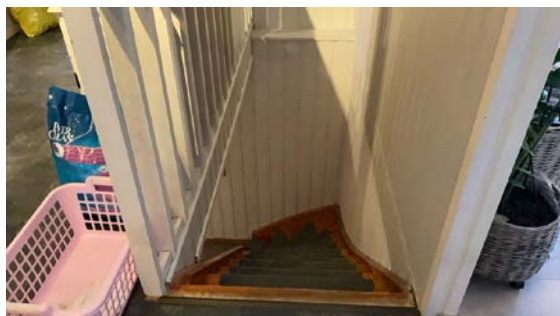
- Det er avvik:

Trappen har en del slitasje med hakk og bruksmerker.  
Det mangler rekkverk og håndløper på veggen i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



## TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede hvite dører og 3-speils tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Enkelte dører har slitasjemerker og svelleskader i bunn av dørbildet pga. fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

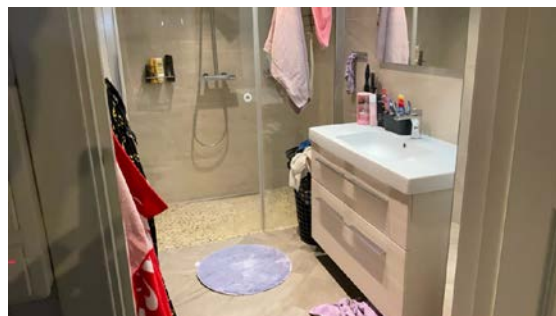
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Sjekkliste, bilder og samsvarserklæring.

Baderommet ble rehabilitert i 2015 iht. fremvist dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkl. nedsenket gulv i dusjnise med ca. 15mm.)

Hovedgulvet har fall med ca. 10mm. på 2 meters lengde.

Gulvet i dusjnise har totalt fall med ca. 10mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse. Fra 2015.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje består av: Dusjnise med dusjdør og dusjvegg. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg (31%RF ved 21 grader), det ble målt med stikkelektroder i treverk (ingen utslag) og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



## KJELLERETASJE > BAD/WC

### TO 3 Generell

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein og skyvedør.

Gulv: Fliser. Gulvet i dusjnisen har totalt fall med ca. 10mm.  
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen kjent membranløsning. Det mangler synlig membran i sluket.

Det er kun sluk i dusjnisen som er tett. Lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket og kan føre til fuktskader i boligen.

Det er riss i silikonfuger.

Avløpsrør som går til 1. etasje er plassert i dusjnisen (uhensiktsmessig).

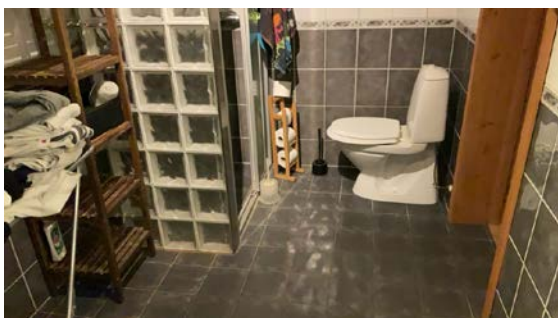
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



KJELLERETASJE > BAD/WC

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av murte lettlinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet på baderommet.

Dette skyldes manglende fuktsikring av kjelleretasjen og/eller fuktpåkjenning fra baderommet pga. manglende membran/tettesjikt. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen. Det må etableres membranløsning/tettesjikt ved oppgradering av baderommet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og varmepumpeanlegg.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk.  
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Det er ingen ventilasjon. Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk, men iht. NS3600 har vaskerommet TG3.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



KJELLERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettlinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøleskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er slitasjemerker stedvis.

Det er skade på front på benkeskap.

Det er løse sokler.

Det er svelleskade på benkeplaten.

Avvikene skyldes bruksbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryterpanel er dels defekt, men viften er mulig å bruke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil og naturlig ventilasjon med vindusspalte.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Gulvfliser har bom, er løse og har riss i fuger - årsak er ustabil underlag og dårlig håndverksmessig utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Gulvet må utbedres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Vannledninger til bad i 1. etasje er av plast med rør i rør fra 2015 - det er besikttet i rørskap.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gjelder vannledninger fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig. Deler er fra 2015 da bad i 1. etasje ble renovert.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra elektriske vifter på begge bad.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe. Anlegget er fra 2018. Varmeanlegget forsyner vann til radiatoranlegg i boligen samt til vannbåren gulvvarme i kjelleretasje i trapperom/gang, kjellerstue og bad/wc.



#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er dobbeltmantlet på hhv. 170 liter og 120 liter. Varmtvannstanken har produksjonsår 2018 og er plassert på vaskerom/teknisk rom i kjelleretasjen.

#### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med radiatoranlegg spredt i boligen. Røranlegget og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret. Det er 2 nyere radiatorer (ukjent alder).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

Radiator på kjøkken er defekt og frakoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Radiator på kjøkkenet må skiftes ut for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje er fra 2015 og Samsvarserklæring datert 30.09.2015 er fremvist.

Inntak og sikringskap ble oppgradert i 2018 iht. fremvist

Samsvarserklæring datert 07.01.2019.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på kontroll eller på tilsyn av anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1973**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1973.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Der hvor det er synlig grunnmursplate så mangler det toppliste/klemliste og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemliste.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Manglende toppliste/klemliste.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. eier. Utvendig påfyllingsrør er fjernet.

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på terrasse og inngangsparti med veranda er ca. 87-90cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm). Avvik på rømningsveier gjelder rom i kjelleretasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**185 m<sup>2</sup>/185 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 2 Trapperom, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 3 600 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 900 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 600 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 600 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sofiastien 11 ,1960 LØKEN 106 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	03-12-2023	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>26 415</b>
2 Spellmyrveien 8 ,1960 LØKEN 164 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	13-06-2023	3 950 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>23 780</b>
3 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>23 529</b>
4 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>21 392</b>
5 Angellstien 2 ,1960 LØKEN 215 m <sup>2</sup> 1949 5 sov	16-04-2024	4 390 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>19 535</b>
6 Illeveien 8 ,1960 LØKEN 147 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	31-01-2025	2 990 000	<b>2 990 000</b>		2 990 000	<b>18 232</b>
7 Sagveien 15 ,1960 LØKEN 211 m <sup>2</sup> 1988 5 sov	11-02-2025	4 600 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>17 562</b>
8 Vestliveien 9 ,1960 LØKEN 162 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	29-05-2025	2 950 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>14 844</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 090 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	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>3 900 000</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

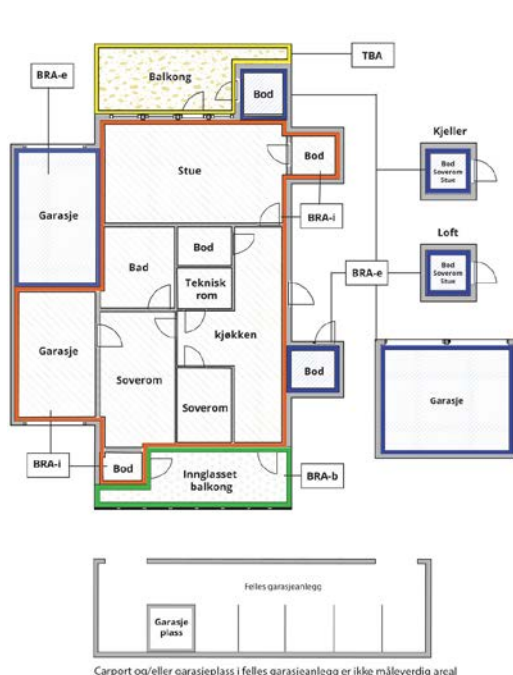
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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. [Vi 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	97			97	65
Kjelleretasje	88			88	
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, soverom, bod 1, bod 2, bad/wc, vaskerom, kjellerstue		

### Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda på ca. 5m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 60m<sup>2</sup>.

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,23 - 2,31 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takoverbygd inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd terrasse er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte avvik på rominndeling, plassering av dører, åpninger mv.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent til beboelse (dagens bruk). Rom i kjelleretasjen tilfredsstillter ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Brødrene Stenskjær AS utbedret utvendig avløpsrør i 2021 iht. eier.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På tegningen er garasjen inntil bygningen og dette er avvik iht. faktisk bruk da det er åpning/svalgang mellom garasjen og eneboligen. (bygningen er sammenføyd i takkonstruksjonen/takutstikket).

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Håkon Engeset	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	162		0	1419.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Sofiastien 10							
<b>Hjemmelshaver</b> Håkon Engeset							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

Løken har barnehage og barneskole.

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

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.419,9m<sup>2</sup>.  
Tomten var snødekket ved befaringen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass

**Byggeår**

1984

**Kommentar**

Byggeår iht. tegning (det er mulig at opprinnelig frittstående garasje da ble bygd sammen/ombygd).

**Standard**

Bygningen har enkel standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

**Vedlikehold**

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

**Beskrivelse**

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 vippeporter i trekonstruksjon.  
Gangdør i trekonstruksjon.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	13.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	02.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

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

1	15.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## Andre bilder





# 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

Håkon Engeset

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sofiastien 10

1960 Løken

3226-50/162/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Askim Mysen Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabiliter bad i 1 etasje

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fornyset som del av rehabilitering

---

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

♦ **Ja**

---

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?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny shingel og pipebeslag på nordsiden av huset.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Skjevhet i rekkverk på terrassen.



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?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Ja**

Har vært tilbakeslag av kloakk i kjellerdusj.

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Brødrene Stenskjær

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret på privat avløpsrør, samt kommunen skal ha gjort tiltak på kommunale avløpsrør.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**



Radiator på kjøkken er defekt og frakoblet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Kaldt og Varmt AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet fra oljefyr til luft-vann varmpumpe.

---

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

♦ **Ja**

Gammelt pipebeslag på fyringspipa, vann samlet seg på oversiden og begynte å ruste.

Tidligere fyringsforbud i kjellerpeisen, angivelig pga kort avstand til oljefyr.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet pipebeslag (laget på mål av faglært blikkenslager, ukjent firma). Bruksforbud på kjellerpeis er i nyere tid opphevet av brannvesenet, etter at oljefyr ble byttet med varmpumpe. Kjellerpeisen er gjenmurt som følge av tidligere bruksforbud, men ikke gjenåpnet etter heving.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Under bakken rett foran inngangsparti.

Sanering gjort av Tanksanering AS i 2018. Fylt med singel og rør er fjernet.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Ja**

Tillatelse ble innhentet av Tanksanering AS

---

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?: 2018

Firmanavn: Lysteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap til automatsikringer og 3-fas.

---

## 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**

Garasje fra 1984

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av bygningssjefen i Aurskog-Høland 21/9-1984

---

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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 162	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sofiastien 10, 1960 LØKEN			
Hj.haver/Fester:	ENGESET HÅKON, Hølandsveien 135, 1903 GAN			

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 12/1-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



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



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 50

Bnr: 162

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Sofiastien 10, 1960 LØKEN


Hj.haver/Fester:

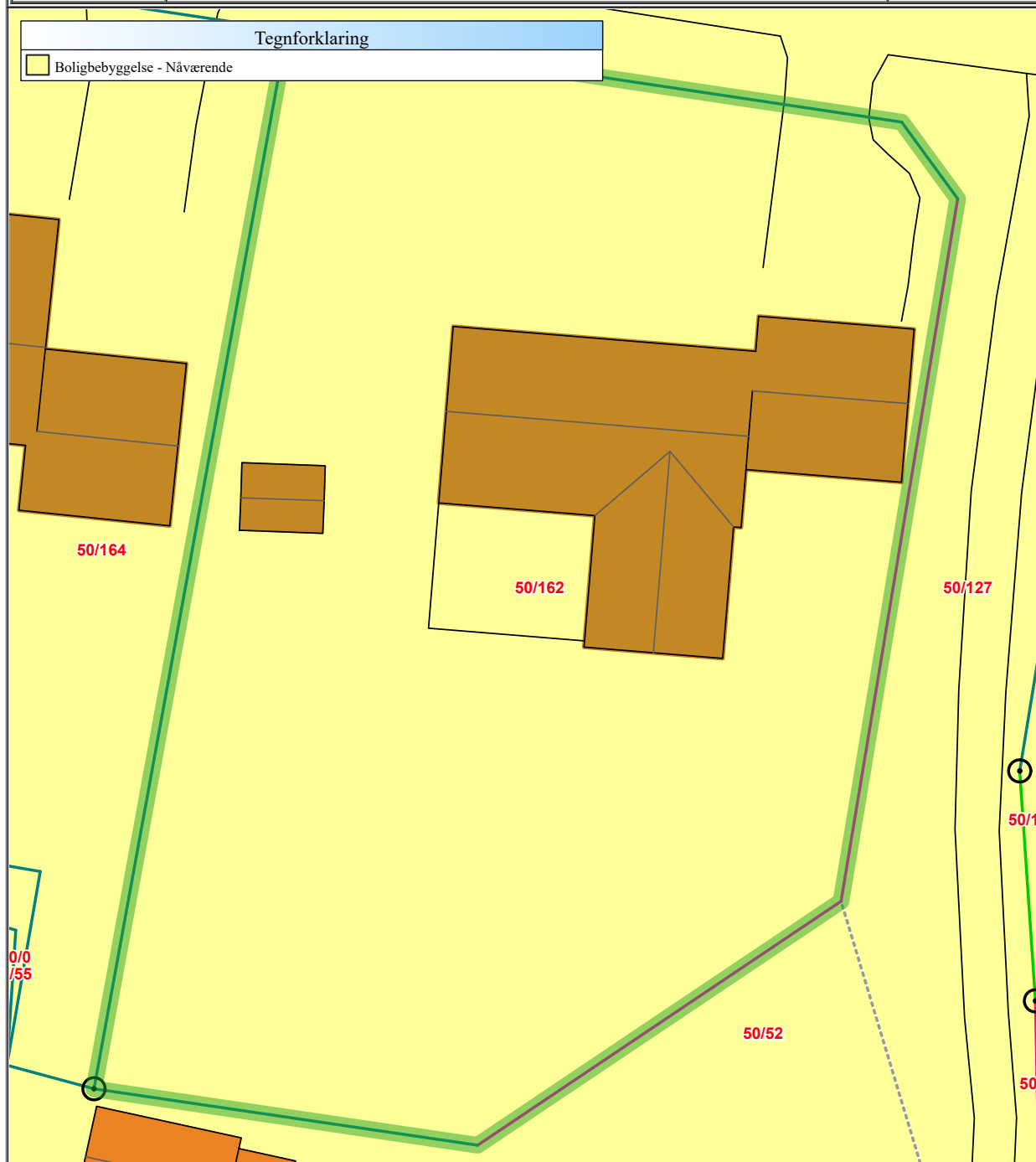
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 7/1-2026 Sign:

Målestokk 1:250

## Tegnforklaring

 Boligbebyggelse - Nåværende



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

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 8 av Engerfeltet			50	162	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	boligbygg	14.10.-72	dato	3.11.-72	sak 189/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Helmer Bruvoll		Moe, 1960 Løken i Høland			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S		Boks 83, 2101 Skarnes			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S		Boks 83, 2101 Skarnes			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1940 Bjerkelangen den 21.2.-75

for bygningssjefen  
 Alf Kr. Bråten  
 Byggekontrollør

## Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeøyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Tomt nr. 8, Løken		50/162		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	garasje	15.8.-75	15.9.	240/75
Byggherre		Adresse		Tif.
Helmer Bruvoll		1960 Løken		
Anmelder		Adresse		Tif.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
" "		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: **Utgangsdør må brannisoleres.**

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen, den 25.10.-78	Bjørn Erik Hvidsten Byggekontrollør
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

# Nabolagsprofil

Sofiastien 10 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skoleveien Linje 480	2 min 0.1 km
Svingen stasjon Linje R14	24 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 4.5 km
Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	14 min 11.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	19 min 17.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min 18.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

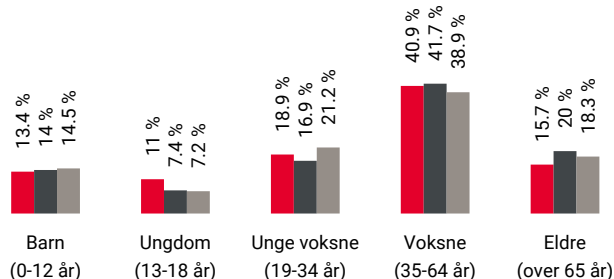
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	15 min 1.3 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 5.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min 4.4 km
Kiwi Løken PostNord	5 min 4.5 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



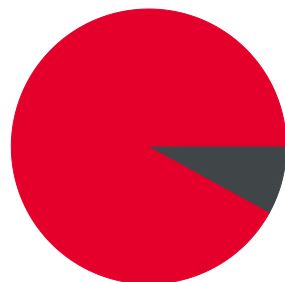
### Gateparkering

Lett 92/100

## Sport

	Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.5 km
	Hølandshallen Aktivitetshall	4 min	3.7 km
	MOVA Bjørkelangen	20 min	
	MOVA Bjørkelangen Serviceveien	21 min	

## Boligmasse



■ 92% enebolig  
■ 8% annet

## Varer/Tjenester

	Løken senter	5 min
	Løken apotek	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

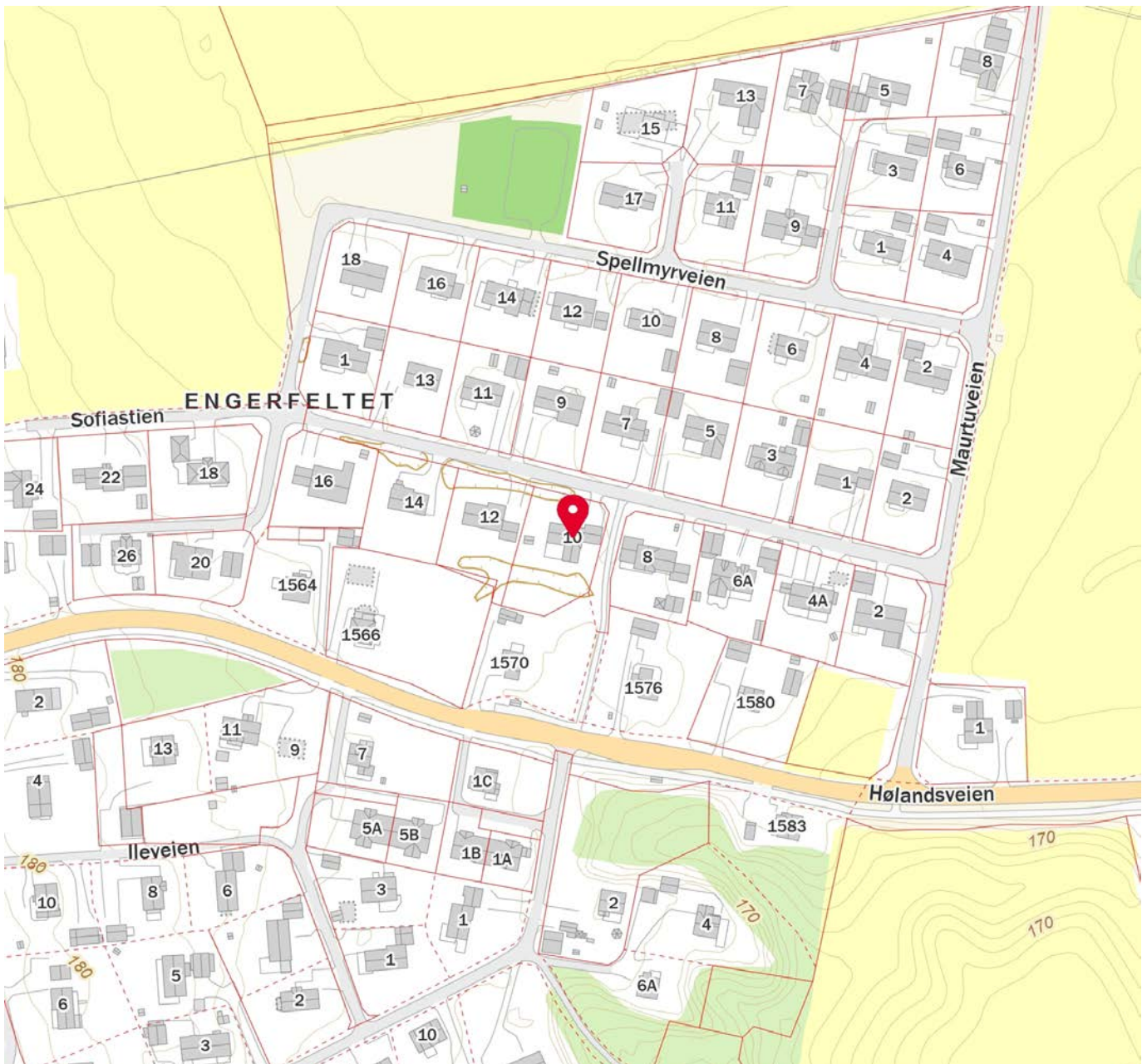


0% 43%

■ Momoen  
■ Aurskog-Høland kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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).



# 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: Sofiastien 10  
1960 LØKENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kenneth SverreTelefon: 930 29 613  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre