

# aktiv.



Vestrengåsen 19, 1960 LØKEN

**Fin familiebolig med solrike  
uteplasser, flott utsikt og stor  
integreert dobbelgarasje. 2 bad og  
eget vaskerom. Landlig!**



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 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 136 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 536 350,-  
**Selger:** Atle Janssen  
Målfrid Janssen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 262/269 kvm  
**Tomtstr.:** 715.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 37, bnr. 55  
**Oppdragsnr.:** 1107250002

# Ditt nye hjem!

Vestrengåsen 19 er en stor og hyggelig enebolig over tre plan, med fin beliggenhet i landlige og fredfulle omgivelser. Her bor man rett ved buss, barnehage og flotte turområder, og det er kort kjørevei til Løken med skole og butikker. Hagen innbyr til lek og hygge, pent opparbeidet med flaggstang og blomsterbed. Gode solforhold nytes til fulle på to herlige uteplasser med nydelig utsikt, inkludert en veranda på ca. 41 kvm – en flott forlengelse av hovedstuen. Stuen er åpen og innbydende med peisovn og ulike soner for familien, mens et luftig kjøkken har spiseplass, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Det er to bad/wc med gulvvarme, og boligen har tre soverom, en loftstue og et eget vaskerom. Parkeringen er god; i eller utenfor en stor dobbelgarasje med direkte inngang til huset.

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.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	25
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	77
Situasjonskart .....	78
Ferdigattest .....	79
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93



VELKOMMEN TIL VESTRENGÅSEN 19!

## Kort fortalt

- Stor enebolig over tre etasjer.
- Integrert dobbelgarasje nede.
- Mye lagringsplass i garasjen.
- Asflatert adkomst og gårdsplass.
- Hage med hekk og blomsterbed.
- Herlig veranda på ca. 41 kvm.
- En balkong utenfor loftstuen.
- Gode solforhold på tomten.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Flott kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Åpen stue med gode lysforhold.
- Peisovn mellom ulike soner.
- Loftstue for ekstra spillerom.
- To bad/wc med gulvvarme.

- Et eget vaskerom i u. etasjen.
- Tre soverom, ett med to skap.
- Godt med lagring inne og ute.

### Planløsning

- 1. etasje: Entré, bad/wc, soverom, stue og kjøkken.
- 2. etasje: Trapperom, stue, 2 soverom og 2 boder.
- Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom, bod og 2 garasjer.

Annet: Kne- og møneloft. Innebygd utebod på ca. 7 kvm.

Velkommen inn i et stort og funksjonelt familiehjem med god atmosfære.

Inngangen er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. En levegg gir fin skjerming, og inngangspartiet har plass til et koselig kafésett. Vel inne er entreen innredet med varmekabler, hvitmalt panelvegger og store, sorte fliser på gulvet.

Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger i entreen, og boligen har bi-inngang til badet i hovedetasjen.





Mellom stuen og kjøkkenet har boligen en dobbelfløyet glassdør. Kjøkkenet er tidløst og luftig, med varmekabler og plass til et spisebord for rolige morgenstunder. Store vinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Selve kjøkkenet er oppført i en stor og smart u-form, supplert av et stort vitrineskap med tilhørende spotter. Innredningen har profilerte, lysegrå fronter og lys benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i porselen.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel rikelig med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over den ene benken er det belsning og hvite metrofliser, og over kokesonen har kjøkkenet en glassplate og en stilren ventilatorhette. Downlights i taket tilhører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin.





Stuen er et åpent og innbydende allrom, med nydelig utsikt og gode lysforhold via en rekke vinduer i to himmelretninger. Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til den solrike verandaen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket, og parkett på gulvet kombineres med hvitmalte panelvegger.

Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass nærmest kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder sikres av en peisovn med glassfelter, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.



Boligen har i dag tre soverom, fordelt med ett i første etasje og to i andre etasje.

Hovedsoverommet nede innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord, og rommet har to store skyvedørgarderobes med hvite fronter i profilert utførelse.



Badet har god størrelse, innredet med gulvvarme og egen utgang til inngangssiden. Hvite veggfliser kombineres med sorte gulvfliser, og badet har toalett og et dusjhjørne med skyvedører.

Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et matchende veggskap, et hvitt høyskap og et innfelt speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.



Utenfor soverommene i andre etasje har boligen en koselig stue med egen balkong, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning.

Stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Rommet tilfredsstillende ikke kravene til dagslysflate i oppholdsrom.



Det ene soverommet i 2. etasje er opprinnelig to rom som nå er slått sammen til ett.

Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i en romslig utebod, i en stor bod nede og i to boder oppe.







Boligen har en innredet underetasje med vaskerom, bod og bad, samt dør inn til den integrerte dobbeltgarasjen.

Vaskerommet har skyllekum av metall, opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme. Det er mye oppbevaring i et praktisk benkeskap med tilhørende overskap.



Badet nede har gulvfliser i en mørk jordtone, mens veggene er kledd med trepanel malt i en dus beigetone. På badet er det toalett, varmekabler og dusjkabinett. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer, et høyskap i samme stil og et elegant speil med tilhørende belysning.





En stor dobbelgarasje er integrert i underetasjen, med direkte inngang til selve huset - her går man tørskodd i all slags vær. Inn til huset er det to ståldører, og garasjen har sidedør og to separate porter med elektriske åpnere. Foran garasjen finner man en asfaltert gårds plass for ytterligere parkering.



Eneboligen ligger høyt og solrikt i terrenget, med fri og helt nydelig utsikt over den landlige idyllen. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, flaggstang, blomsterbed og en velstelt hekk. Foran garasjen har boligen en asfaltert gårds plass med mulighet for parkering.

Hagen byr på godt med boltreplass for de minste, og her kan man spille fotball med venner etter skoletid. Fra stuen er det utgang til en herlig og delvis overbygget veranda på ca. 41 kvm, med belysning, utestikk og to elektriske markiser. Store leegger er montert i hver ende, og på verandaen kan man ta en pust i bakken mens man skuer utover landskapet.

Verandaen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. Sommerdagene tilbringes på en deilig balkong utenfor loftstuen. Utsikten viser seg fra sin beste side, og balkongen har et areal på ca. 9 kvm. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle på de to ute plassene.

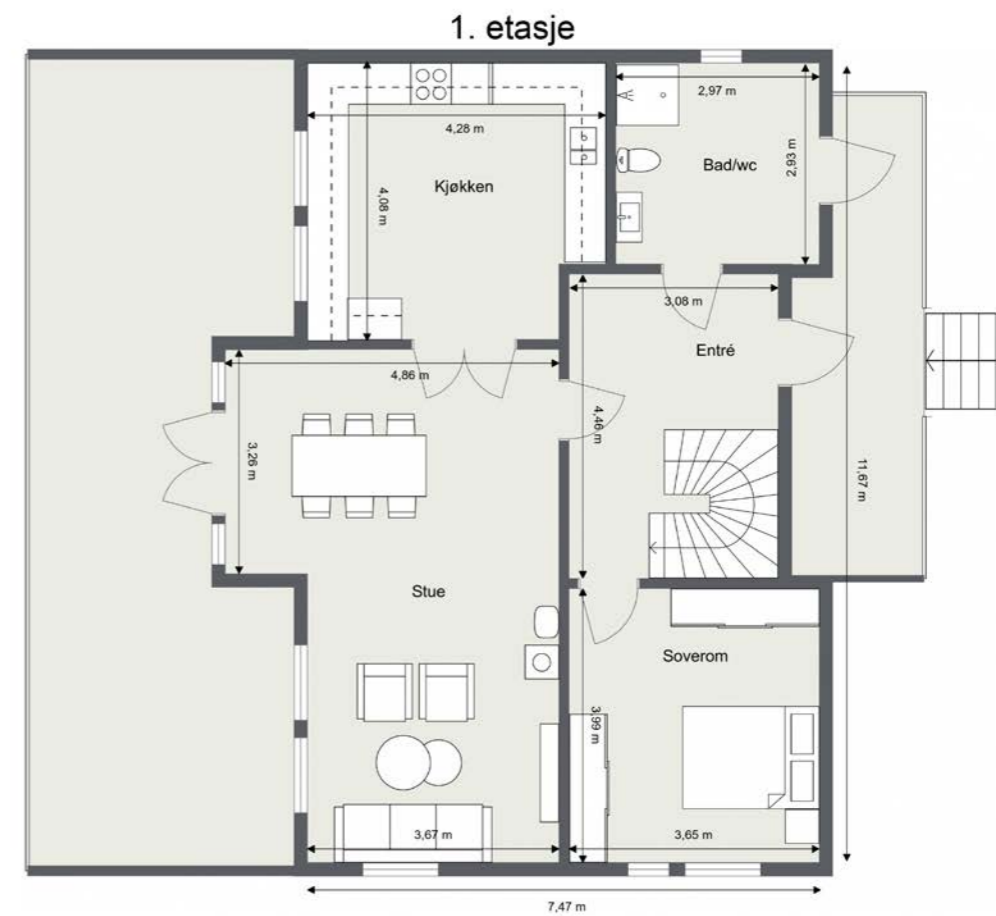




# Plantegning

1. etasje

Vestrengåsen 19



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
 Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

2. etasje

Vestrengåsen 19



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

U. etasje


Vestrengåsen 19



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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



**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 262 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 269 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, bad/wc, vaskerom,

bod 1/uinnredet, garasje 1, garasje 2.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod 2 (utvendig adkomst).

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Entré/gang/trapperom, bad/wc,

soverom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Trapperom, stue, soverom 1, soverom

2, bod 1/uinnredet, bod 2.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA areal er inngangsparti med ca. 12m<sup>2</sup> og veranda med ca. 41m<sup>2</sup>- TBA areal i 2. etasje er balkong med ca. 9m<sup>2</sup>. 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

715.8 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig område på Vestrengåsen, rett øst for Momoen og ca. 4 km nordvest for Løken i Aurskog-Høland kommune. Boligområdet ligger noe høyere enn området rundt, og har ypperlige solforhold.

I nærområdet er det turstier og skogområder. Vinterstid kjøres det opp skiløyper, 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 badestrand og badebrygge, eller til Røytjern på Bjørkelangen.

På Moe er det forsamlingshus og idrettsanlegg med bl.a. tennisbane og fotballgolf. På Løken finner du svømmebasseng og Høland Idrettsanlegg med flerbrukshall, treningsrom, fritidsklubb, aktivitetsrom og spinningsal. Det er også to naturgress- og én kunstgressbane, lysløype, BMX-bane og gode muligheter for rulleski. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen.

Ved den gamle herregården Eidsverket er det bygget et større hestesenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Bjørkelangen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Rema 1000 på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken, Amfi Bjørkelangen torg og Blikrud

næringsområde en rekke butikker. Strømmen og Lillestrøm ligger også bare en kort kjøretur unna.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Lundebygrenda barnehage, en Reggio Emilia-inspirert barnehage med meget fine uteområder ligger i boligens nærområde. Det er skolebuss til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole på Hemnes. Aurskog-Høland har to videregående skoler, som begge ligger på Bjørkelangen.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Lunder som ligger ca. 750 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Moe, 7 min til Løken, 21 min til Bjørkelangen, 30 min til Aursmoen, 33 min til Lillestrøm, og 55 min til Oslo lufthavn.

### Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen består av enebolig med garasje. Eneboligen ble oppført i 2004 og ble tilbygd i 2010. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Takkonstruksjonen har Atakstoler/saltakskonstruksjon av tre med kneloft og møneloft. Arkutbygg. Undertak av sutaksplater. Loftene ble begrenset besikket fra luker. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Snøfangere på begge sider av taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 entredører i U. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Verandadør i 1. etasje er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dør fra bad og balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Garasje har 2 leddporter av metallkonstruksjon med motoriserte åpnere. Veranda over U. etasje. Gulv av lettklinkerelementer med membran, påstøp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Levegger i trekonstruksjon på 2 sider. 2 motoriserte markiser. Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Gulvet er teknet med metall takplater mellom gulvbjelkene. Rekkverk av PVC. Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.01.2025 av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vaskerom og bad i underetasje er utført av eier. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/



fornyet? Ja. Sluk var montert i kjellergulv tiligere.  
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Lekasje fra gradrenne i takutbygg som resulterte i lekkasje i tak på kjøkken.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Kjeller, utv. og kjøkken er oppgradert / mont. nytt etter bygging. Moseby el-forretning.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Tilbygg og terrasse. Murer Vidar Enderud.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Garasje er bygget på / i kjeller.  
18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Aurskog-Høland Kommune.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja. Norsk Radonrådgivning.

21.1 Radonmåling. År 2015. Verdi 20 %.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med kneloft og møneloft. Arkutbygg. Undertak av sutakplater. Loftene ble begrenset besiktiget fra luker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus på kneloft. Iht. eier har det forekommet mus i boligen noen få ganger og det er noen år siden sist. Loftsluker til kneloft og møneloft er av enkel uisolert standard og vil ha fare for varmetap og kondensdannelse på loftet. Det er noe misfarging etter fuktighet i undertaket stedvis, spesielt rundt takgjennomføring til ventilasjon - dette antas å skyldes lekkasje ved beslag og/eller takstein.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Enkelte vinduer og vannbrett har slitasje og malingsflass. Det mangler beslag på vannbrett både på vinduer og på ytterdører (beslag skal sørge for tette overganger mellom kledning, vannbrett og vindu) Tettingen rundt vinduet er ukjent.

Utvendig > Dører

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 entredører i U. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Verandadør i 1. etasje er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dør fra bad og balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør 1 i U. etasje har malingsflass. Entredør 2 i U. etasje subber i terskel/karm (er treg å åpne/lukke).

Utvendig > Veranda

Veranda over U. etasje. Konstruksjon fra 2010. Gulv av lettlinkerelementer med membran, påstøp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Levegger i trekonstruksjon på 2 sider. 2 motoriserte markiser. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 97-98cm. (dagens krav er 100cm.).

Utvendig > Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Gulvet er tekket med metall takplater mellom gulvbjelkene. Rekkverk av PVC. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.). Det er synlig fuktmerker på gulvbjelker på undersiden av balkongen - dette antas å skyldes utettheter/lekkasjer fra tekkingen.

Utvendig > Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevheter i konstruksjonen. Det ble målt planavvik/skjevhet med ca. 30mm. fra gulv ved yttervegg til gulv i ytterkant av konstruksjonen. Dette medfører også skjevheter i takutstikk. Dette antas å skyldes sviakt i fundamenteringen. Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.).

Innvendig > Overflater - 2

Bod og bod/uinnredet rom i 2. etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Bod/uinnredet rom er beskrevet som badrom på tegningen. Rommet er ikke innredet. Bod mangler listverk.

Innvendig > Gulvfliser i trapperom/gang U. etasje  
Gulvfliser i trapperom/gang U. etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte fliser.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket gjelder gulv i garasjen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik med +/-10mm. på ca. 2 meters lengde.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Trapperom har betonggulv med fliser og vegger har trepanel på utforet grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble

foretatt i vegg/utforet grunnmur i trapperom. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er plastisolering som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er benyttet isopor (plastisolering) mellom grunnmur og trepanel som ikke er dekket med ubrennbart materiale - dette gir fare for brannspredning og utvikling av farlige gasser/røyk ved brann. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper  
180 graders malte tretrapper mellom alle 3 etasjene. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører  
4-speils formpressede dører. 4-speils malte heltredører. 3-speils tredører. 2 dører med glassfelt hvorav 1 av disse er 2-fløyet. 2 ståldører mellom garasje og boligen som er brannklassifisert A60. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har marginalt fall til sluk. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er flatt og mangler fall. Det er dårlig lokalt fall på gulvet i våt sone/rundt sluket. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner er det fare for at det blir stående vann på gulvet.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2011 iht. eier. Vurdering av avvik: Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan medføre fuktoppsug i betonggulvet.

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon  
Det er naturlig ventilering med veggventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling  
Vegger: Malt trepanel. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv  
Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har marginalt fall til sluk. Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm. I tillegg er det oppkant med fliser mot vegger og dør for lekkasjesikring. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun marginalt fall på gulvet med totalt ca. 10mm. Det er dårlig lokalt fall på gulvet i våt sone/rundt sluket.

Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er plastsluk fra byggeåret og det er smøremembran fra 2011 iht. eier. Vurdering av avvik: Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke synlig slukmansjett

under klemringen i sluket. Utett løsning som kan medføre fuktoppsug i betonggulvet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling  
Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, fra byggeåret. Membranen er synlig under klemringen i begge slukene. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av porselen. Ventilatorhette med avtrekk. Integreert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2020 iht. eier og har normalt god standard. Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2004 og er plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år lht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Elektrisk anlegg fra respektive byggeår hovedsaklig. Det er fremlagt Samsvarserklæring på elektrisk installasjon på kjøkkenet datert 18.09.2020. Det er ikke fremlagt noe øvrig dokumentasjon på anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det foreligger kun Samsvarserklæring på installasjonen på kjøkkenet fra 2020.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske

anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen

Lovlighet

Enebolig med garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene av U. etasje har avvik på rominndelingen - Utførelse/inndeling av garasjen har avvik iht. tegningen og vaskerom er ikke beskrevet på tegningen. Tegningene av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Tegningene av 2. etasje har avvik på rominndelingen - opprinnelige 2 soverom mot syd er nå 1 soverom og opprinnelig soverom mot vest er i dag stue med åpent mot trapperom/gang. Balkongen i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen og denne er således ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja. Det mangler fuging/sparkling av lettklinkerelementer og gipsplater i garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Det var lekkasje fra gradrenne på taket i 2020 som medførte vannskade i himlingen på kjøkkenet. Dette ble utbedret som forsikrings sak iht. eier. Gradrennene på yttertaket ble ombygd og utbedret av tømmer Arve Melby.

Kjøkkenet ble utbedret av eier selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Stue i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 09.01.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3).

**Innbo og løsøre**

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i første etasje. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer, og el-anlegget på kjøkkenet ble oppgradert i 2020.

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.

**Parkering**

En stor dobbelgarasje er integrert i underetasjen, med direkte inngang til selve huset – her går man tørskodd i all slags vær. Inn til huset er det to ståldører, og garasjen har sidedør og to separate porter med elektriske åpnere. Foran garasjen finner man en asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering.

**Forsikringsselskap**

Eika

**Radonmåling**

Følgende er opplyst i takst: Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Følgende er opplyst i selgers egenerklæring: År 2015. Verdi 20 %. Følgende er opplyst fra kommunen: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for radon med middels til lav aktsomhet.

**Diverse**

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 01.09.2020. Det er ikke oppgitt dato for siste tilsyn. Følgende er opplyst fra el-verket: Det foreligger ingen påbud om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget i Vestrengåsen 19, 1960 LØKEN.

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badene, i entreen, på kjøkkenet, på vaskerommet og i gangen i underetasjen, supplert av stedvis panelovner og en peisovn i stuen.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info 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

### Kommunale avgifter

Kr 21 977 pr 2024

De kommunale avgiftene omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Eiendomsskatt

Kr 4 422 pr 2024

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

Kr 1 041 869 pr 2023 som primærbolig

Kr 4 167 476 pr 2023 som sekundærbolig

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 55 i

Aurskog-Høland kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/37/55:

28.08.2003 - Dokumentnr: 7325 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver:Kommunen, tele- og el.verket

28.08.2003 - Dokumentnr: 7324 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:37 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1406337 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:37 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 104882 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:37 Bnr:55

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 16.01.2025. I følge opplysninger fra kommunen er ferdigattesten gitt ved at selger er registrert som selvbygger. Kommunen har ikke innhentet nye tegninger, eller manglende tegninger i opprinnelig byggesak.

Plantegning for 2. etasje er mottatt fra kommunen.

Plantegning for 1. etasje er mottatt fra selger.

Kommunen har ikke denne tegningen i sitt arkiv og den er derfor ikke verifisert. Det er avvik fra

tegningene og slik eiendommen fremstår i dag. Adkomstterrasse og balkong i 2. etasje er

fremkommer ikke på tegningene. I 2. etasje er ett av soverommene tatt i bruk som stue, bad på tegningene er bygget som uinnredet bod, og rommene som er benevnt soverom og kontor er

slått sammen til ett rom. I underetasjen er bod i midten av arealet ikke bygget, men det er åpent mellom garasjene. En av bodene i etasjen er tatt i bruk som vaskerom.

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

### Regulerings og arealplaner

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

Boligen ligger i et område regulert til boligformål, Reguleringsplan for Vestrengåsen datert 01.10.98.

### 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 foretok radonmåling i 2015 som viste lovlige verdier. 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.

## Kontrakt grunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

136 350 (Omkostninger totalt)

151 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 551 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 554 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 136 350

### **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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto, kommunale opplysninger og opplysninger om el-anlegg. 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.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

Kenneth Sverre

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

### **Salgsoppgavedato**

20.01.2025

# Tilstandsrapport

- Enebolig med garasje
- Vestrengåsen 19, 1960 LØKEN
- AURSKOG-HØLAND kommune
- gnr. 37, bnr. 55



## Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 262 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.01.2025 Rapportdato: 13.01.2025 Oppdragsnr.: 10816-25002 Referansenummer: SD1982

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 10816-25002

Befaringsdato: 09.01.2025

Side: 2 av 28

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 2004 og ble tilbygd i 2010.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

### Enebolig med garasje - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakonstruksjon av tre med kneloft og møneloft. Arkutbygg. Undertak av sutaksplater. Loftene ble begrenset besikket fra luer.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Snøfangere på begge sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebortkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 entredører i U. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Verandadør i 1. etasje er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dør fra bad og balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Garasje har 2 leddporter av metallkonstruksjon med motoriserte åpner.

Veranda over U. etasje. Gulv av lettklinkerelementer med membran, påstøp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Levegger i trekonstruksjon på 2 sider. 2 motoriserte markiser.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Gulvet er tekket med metall takplater mellom gulvbjelkene. Rekkverk av PVC.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, gulvbelegg, laminat og betong.  
Vegger: Trepanel, panelplater, malte slette flater, fliser, murpuss og lettklinkerblokker.  
Himling: Malte slette flater, trepanel, himlingspanel/mdf og gipsplater.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Trapper: 180 graders malte tretrapper mellom alle 3 etasjene.

Innerdører: 4-speils formpressede dører. 4-speils malte heltredører. 3-speils tredører. 2 dører med glassfelt hvorav 1 av disse er 2-fløyet. 2 ståldører mellom garasje og boligen som er brannklassifisert A60.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i trapperom, bad/wc og vaskerom i U. etasje.  
Elektrisk gulvvarme entre/gang, bad/wc og kjøkken i 1. etasje.

#### VÅTROM

Vaskerom i U. etasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap og overskap.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og veggskap.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og veggskap. Høyskap.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av porselen. Ventilatorhette med avtrekk. Integriert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekksanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad/rom i 1. etasje. (avtrekksvifte er plassert på loftet). Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc i U. etasje. Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter/veggventiler.

Røykvarslere og slukkeapparater.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot vest. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	269 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 400 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig med garasje

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

Tegningene av U. etasje har avvik på rominndelingen - Utførelse/inndeling av garasjen har avvik iht. tegningen og vaskerom er ikke beskrevet på tegningen.

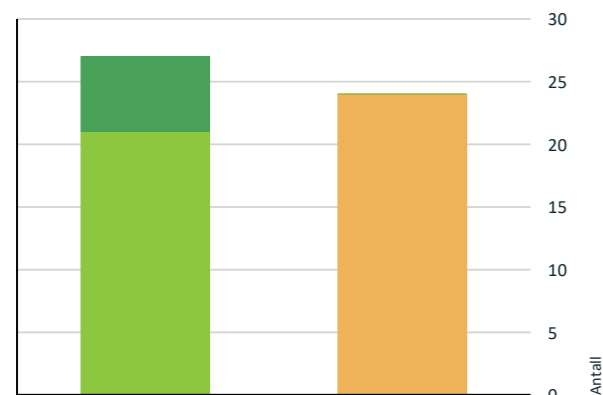
Tegningene av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegningene av 2. etasje har avvik på rominndelingen - opprinnelige 2 soverom mot syd er nå 1 soverom og opprinnelig soverom mot vest er i dag stue med åpent mot trapperom/gang.

Balkongen i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen og denne er således ikke byggemeldt/godkjent.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulvfliser i trapperom/gang U. etasje [Gå til side](#)

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår  
2004

#### Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. tegning (byggesøknad fra 2003).

#### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygd i U. etasje
2010	Tilbygg	Tilbygd i U. etasje

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Snøfangere på begge sider av taket.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med kneloft og møneloft. Arkutbygg. Undertak av sutaksplater. Loftene ble begrenset besiktiget fra luker.

#### Vurdering av avvik:

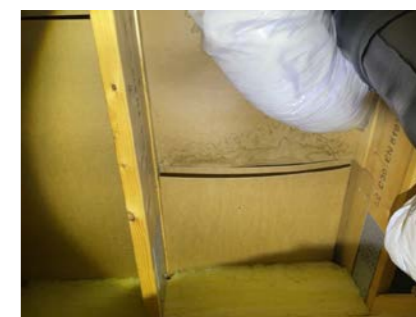
- Det er avvik:

Det er spor etter mus på kneloft. Iht. eier har det forekommet mus i boligen noen få ganger og det er noen år siden sist. Loftsluker til kneloft og møneloft er av enkel isolert standard og vil ha fare for varmetap og kondensdannelse på loftet. Det er noe misfarging etter fuktighet i undertaket stedvis, spesielt rundt takgjennomføring til ventilasjon - dette antas å skyldes lekkasje ved beslag og/eller takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot mus med musesikring/musetetting. Loftsluker bør utbedres/skiftes ut for å hindre varmetap. Beslag/tetting ved takgjennomføringer bør undersøkes nærmere og evt. utbedres.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer og vannbrett har slitasje og malingsflass. Det mangler beslag på vannbrett både på vinduer og på ytterdører (beslag skal sørge for tette overganger mellom kledning, vannbrett og vindu) Tettingen rundt vinduet er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte vinduer må overflatebehandles. Beslag på vannbrett bør monteres.



### TG 2 Dører

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 entredører i U. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Verandadør i 1. etasje er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dør fra bad og balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør 1 i U. etasje har malingsflass. Entredør 2 i U. etasje subber i terskel/karm (er treg å åpne/lukke).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredørene i U. etasje bør utbedres.

### TG 1 Dører - 2

Garasje har 2 leddporter av metallkonstruksjon med motoriserte åpner.

### TG 2 Veranda

Veranda over U. etasje. Konstruksjon fra 2010. Gulv av lettklinkerelementer med membran, påstøp og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon. Leegger i trekonstruksjon på 2 sider. 2 motoriserte markiser.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 97-98cm. (dagens krav er 100cm.).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



### TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/stolper. Spaltegulv av tre. Gulvet er teknet med metall takplater mellom gulvbjelkene. Rekkverk av PVC.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.).

Det er synlig fuktmerker på gulvbjelker på undersiden av balkongen - dette antas å skyldes utettheter/lekkasjer fra tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstand på tekkingen bør undersøkes nærmere. Dette er normalt konstruksjon som har behov for jevnlig vask/spyling.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjonen. Det ble målt planavvik/skjevhet med ca. 30mm. fra gulv ved yttervegg til gulv i ytterkant av konstruksjonen. Dette medfører også skjevheter i takutstikk. Dette antas å skyldes svikt i fundamenteringen.

Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.).

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillte krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konstruksjonen må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.



### INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, gulvbelegg, laminat og betong. Vegger: Trepanel, panelplater, malte slette flater, fliser, murpuss og lettklinkerblokker. Himling: Malte slette flater, trepanel, himlingspanel/mdf og gipsplater.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Parkettgulv fra byggeåret har stedvis noe misfarging i skjøter og stedvis noe sprekker som er normalt i forhold til alder.

### TG 2 Overflater - 2

Bod og bod/uinnredet rom i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod/uinnredet rom er beskrevet som badrom på tegningen. Rommet er ikke innredet. Bod mangler listverk.

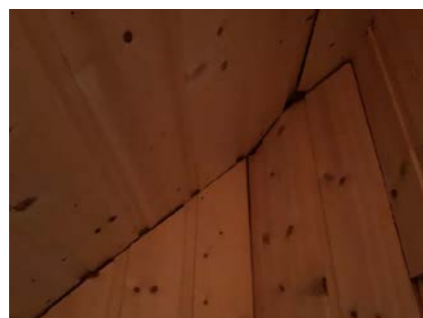
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Gulvfliser i trapperom/gang U. etasje

Gulvfliser i trapperom/gang U. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder gulv i garasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle avvik.

### TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

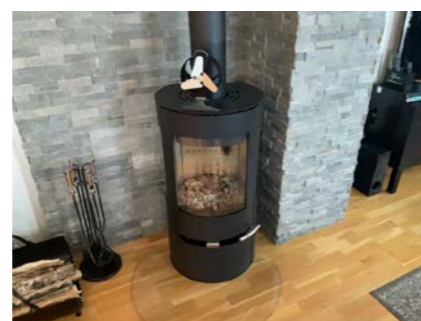


### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"*

Trapperom har betonggulv med fliser og vegger har trepanel på utforet grunnmur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i trapperom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

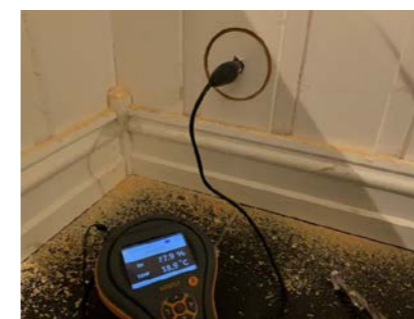
Det er benyttet isopor (plastisolasjon) mellom grunnmur og trepanel som ikke er dekket med ubrennbar materiale - dette gir fare for brannspredning og utvikling av farlige gasser/røyk ved brann.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon må dekkes av brannhemmende materiale.



### TG 2 Innvendige trapper

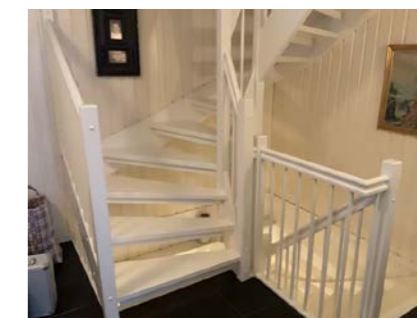
180 graders malte tretrapper mellom alle 3 etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Innvendige dører

4-speils formpresede dører. 4-speils malte heltredører. 3-speils tredører.

2 dører med glassfelt hvorav 1 av disse er 2-fløyet.

2 ståldører mellom garasje og boligen som er brannklassifisert A60.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

#### Konsekvens/tiltak

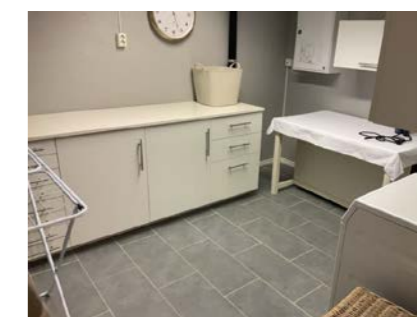
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### U. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i U. etasje ble etablert/bygget i 2011 av eier selv (ufaglært). Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt murpuss.

Himling: Malte gipsplater med synlige skruer (manglende sparkling).

### U. ETASJE > VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har marginalt fall til sluk. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er flatt og mangler fall.

Det er dårlig lokalt fall på gulvet i våt sone/rundt sluket.

Ved eventuell lekkasje fra installasjoner er det fare for at det blir stående vann på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdet bør utbedres.

### U. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2011 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan medføre fuktoppbygging i betonggulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



### U. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap og overskap.

### U. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### U. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

### U. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc i U. etasje ble etablert/bygget i 2011 av eier selv (ufaglært). Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### U. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt trepanel.  
Himling: Malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

### U. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har marginalt fall til sluk.  
Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.  
I tillegg er det oppkant med fliser mot vegger og dør for lekkasjesikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun marginalt fall på gulvet med totalt ca. 10mm.

Det er dårlig lokalt fall på gulvet i våt sone/rundt sluket.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.  
Ved endret bruk må fallforholdet utbedres.

### U. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det er smøremembran fra 2011 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan medføre fuktoppbygging i betonggulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



### U. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og veggskap.

### U. ETASJE > BAD/WC

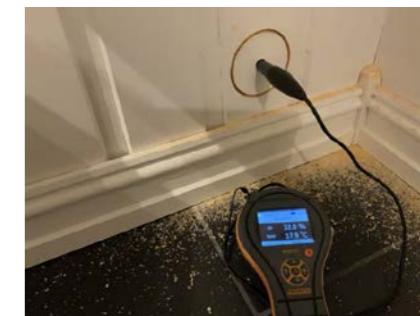
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### U. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc i 1. etasje har standard fra byggeåret/2004.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater.

#### Vurdering av avvik:

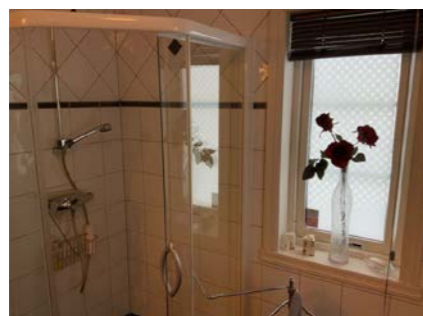
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall fra gulv ved dør mot gang til topp slukrist i dusj er ca. 22mm. I tillegg er det oppkant mot dørterskel, men utførelse av membran her er ukjent.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, fra byggeåret. Membranen er synlig under klemringen i begge slukene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og veggskap. Høyskap.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

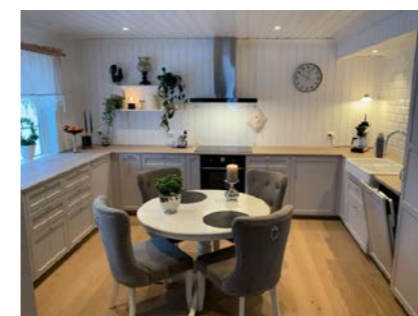
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av porselen.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra 2020 iht. eier og har normalt god standard.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Rørfordeler er plassert på vaskerom.



#### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/avtrekksanlegg med avtrekk fra kjøkken og baderom i 1. etasje. (avtrekksvifte er plassert på loftet). Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc i U. etasje.  
Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter/veggventiler.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2004 og er plassert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra respektive byggeår hovedsaklig.

Det er fremlagt Samsvarserklæring på elektrisk installasjon på kjøkkenet datert 18.09.2020.

Det er ikke fremlagt noe øvrig dokumentasjon på 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger kun Samsvarserklæring på installasjonen på kjøkkenet fra 2020.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

## Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

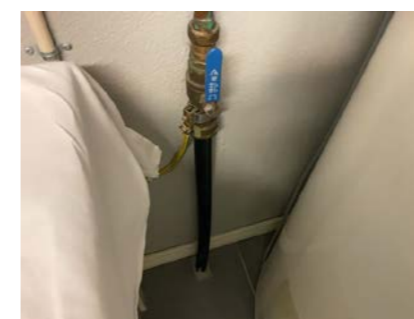
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

269 m<sup>2</sup>/262 m<sup>2</sup>

Enebolig med garasje: 2 Trapperom, 2 Bad, Vaskerom, 4 Bod, 2 Garasjer, Entré, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 6 500 000

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

### 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 Lunderstubben 1 ,1960 LØKEN 72 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	07-11-2024	3 600 000	3 400 000		3 400 000	47 222
2 Vestregåsen 9 ,1960 LØKEN 128 m <sup>2</sup> 2022 3 sov		5 950 000	5 800 000		5 800 000	45 312
3 Hølandsveien 1576 ,1960 LØKEN 75 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	08-09-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	38 667
4 Vestregåsen 9 ,1960 LØKEN 128 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	26-05-2022		4 800 000		4 800 000	37 500
5 Putten 3 ,1960 LØKEN 70 m <sup>2</sup> 1962 1 sov	08-10-2023	2 490 000	2 490 000		2 490 000	35 571
6 Vestregåsen 14 ,1960 LØKEN 146 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	31-07-2023	4 450 000	4 350 000		4 350 000	29 795
7 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	3 200 000		3 200 000	23 529
8 Sagveien 3A ,1960 LØKEN 181 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	13-05-2024	4 275 000	4 150 000		4 150 000	22 928

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
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>52 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</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 målbar 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?

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

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



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
<b>Gulvareal (GUA)</b>	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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Arealer

### Enebolig med garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etasje	113	7		120			120
1. etasje	88			88	53		88
2. etasje	61			61	9	9	70
<b>SUM</b>	<b>262</b>	<b>7</b>			<b>62</b>	<b>9</b>	<b>278</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>269</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Vaskerom, Bod 1/uinnredet, Garasje 1, Garasje 2	Bod 2 (utvendig adkomst)	
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1/uinnredet, Bod 2		

#### Kommentar

TBA areal er inngangsparti med ca. 12m<sup>2</sup> og veranda med ca. 41m<sup>2</sup>.  
TBA areal i 2. etasje er balkong med ca. 9m<sup>2</sup>.

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene av U. etasje har avvik på rominndelingen - Utførelse/inndeling av garasjen har avvik iht. tegningen og vaskerom er ikke beskrevet på tegningen.

Tegningene av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegningene av 2. etasje har avvik på rominndelingen - opprinnelige 2 soverom mot syd er nå 1 soverom og opprinnelig soverom mot vest er i dag stue med åpent mot trapperom/gang.

Balkongen i 2. etasje er ikke beskrevet på tegningen og denne er således ikke byggemeldt/godkjent.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det mangler fugging/sparkling av lettlinkerelementer og gipsplater i garasjen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det var lekkasje fra gradrenne på taket i 2020 som medførte vannskade i himlingen på kjøkkenet. Dette ble utbedret som forsikringssak iht. eier. Gradrennene på yttertak ble ombygget og utbedret av tømmer Arve Melby. Kjøkkenet ble utbedret av eier selv.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasje	160	109

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Atle Janssen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	55		0	715.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Vestrengåsen 19							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Målfrid Janssen og Atle Janssen.							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

Det er barnehage i umiddelbar nærhet.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (Hølandsveien).

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 715,8m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Tomten var snødekket ved befaringen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2009

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	20.12.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger opprinnelig	08.09.2003		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	09.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg		Udaterte tegninger som er byggesaksstemplet i 2010.	Gjennomgått	5	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD1982>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bjørkelangen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1107250002	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Målfrid Janssen	Atle Janssen
<b>Gateadresse</b>	
Vestrengåsen 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØKEN	1960
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2009	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
15	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MJ, AJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar  
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse  
Vaskerom og bad i underetasje er utført av eier.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  
Sluk var montert i kjellergulv tidligere.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar  
Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse  
Lekasje fra gradrenne i takutbygg som resulterte i lekkasje i tak på kjøkken
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar  
Ja, kun av faglært  
Beskrivelse  
Kjeller , utv. og kjøkken er oppgradert / mont. nytt etter bygging.  
Arbeid utført av  
Moseby el-forretning
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MJ, AJ

2

Document reference: 1107250002

Document reference: 1107250002

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- År
- Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1107250002

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1107250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Målfrid Janssen	aa5220b851a1a26e0325bf2 be2e044b8f63df354	06.01.2025 22:23:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

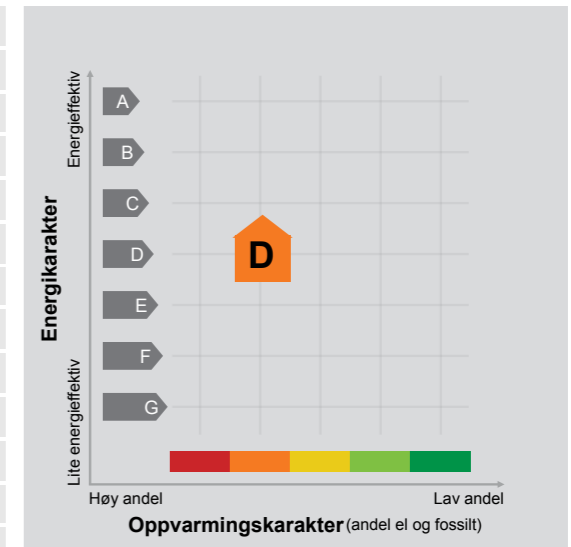
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Janssen	385b771f48e719259a8b677 aa198cf78cda37f00	06.01.2025 22:24:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250002

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



Adresse	Vestregåsen 19
Postnummer	1960
Sted	LØKEN
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23182505
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-68125
Dato	16.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk 27 540 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 565 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved





# Nabolagsprofil

Vestrengåsen 19 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lunder Linje 480	8 min	0.6 km
Svingen stasjon Linje R14	25 min	24 km
Oslo Gardermoen	56 min	

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	6 min	4.7 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	15 min	12.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	18 min	17.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	21 min	19 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

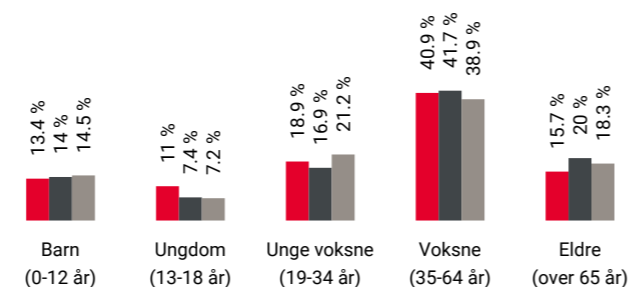
Veldig bra 79/100



## 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	4 min	0.3 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	4 min	2 km

## Dagligvare

Kiwi Løken	6 min	
PostNord	4.5 km	
Rema 1000 Løken	6 min	
Post i butikk	4.6 km	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Støynivået

Lite støynivå 94/100



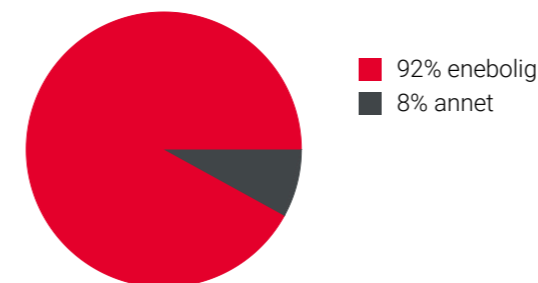
## Gateparkering

Lett 92/100

## Sport

Momoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min	1.3 km
Høland idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min	4.1 km
MOVA Bjørkelangen	19 min	
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	20 min	

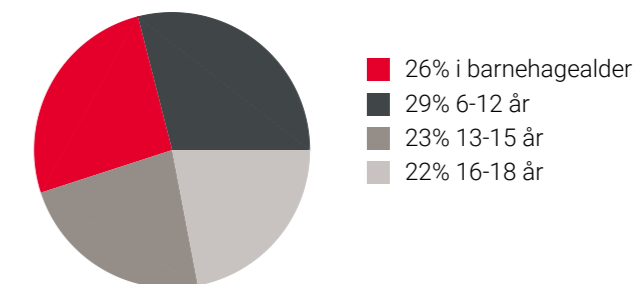
## Boligmasse



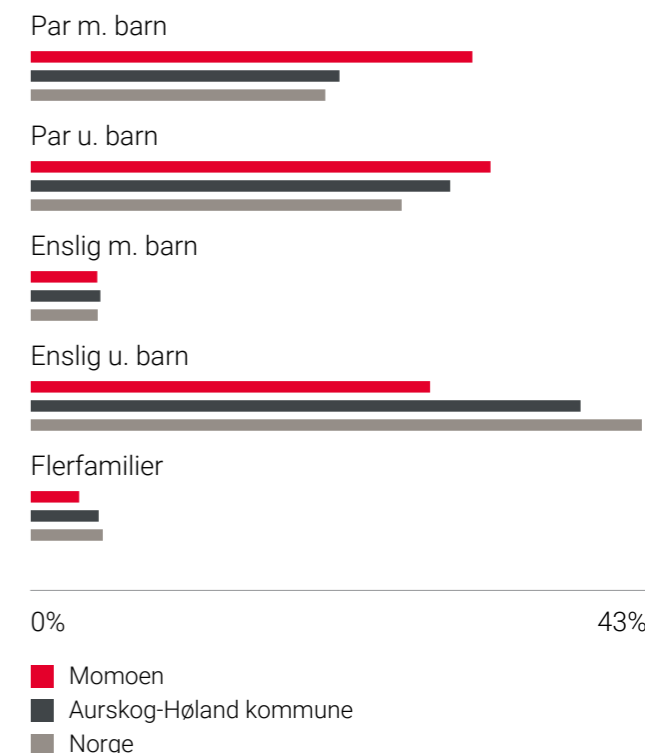
## Varer/Tjenester

Løken senter	5 min
Løken apotek	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

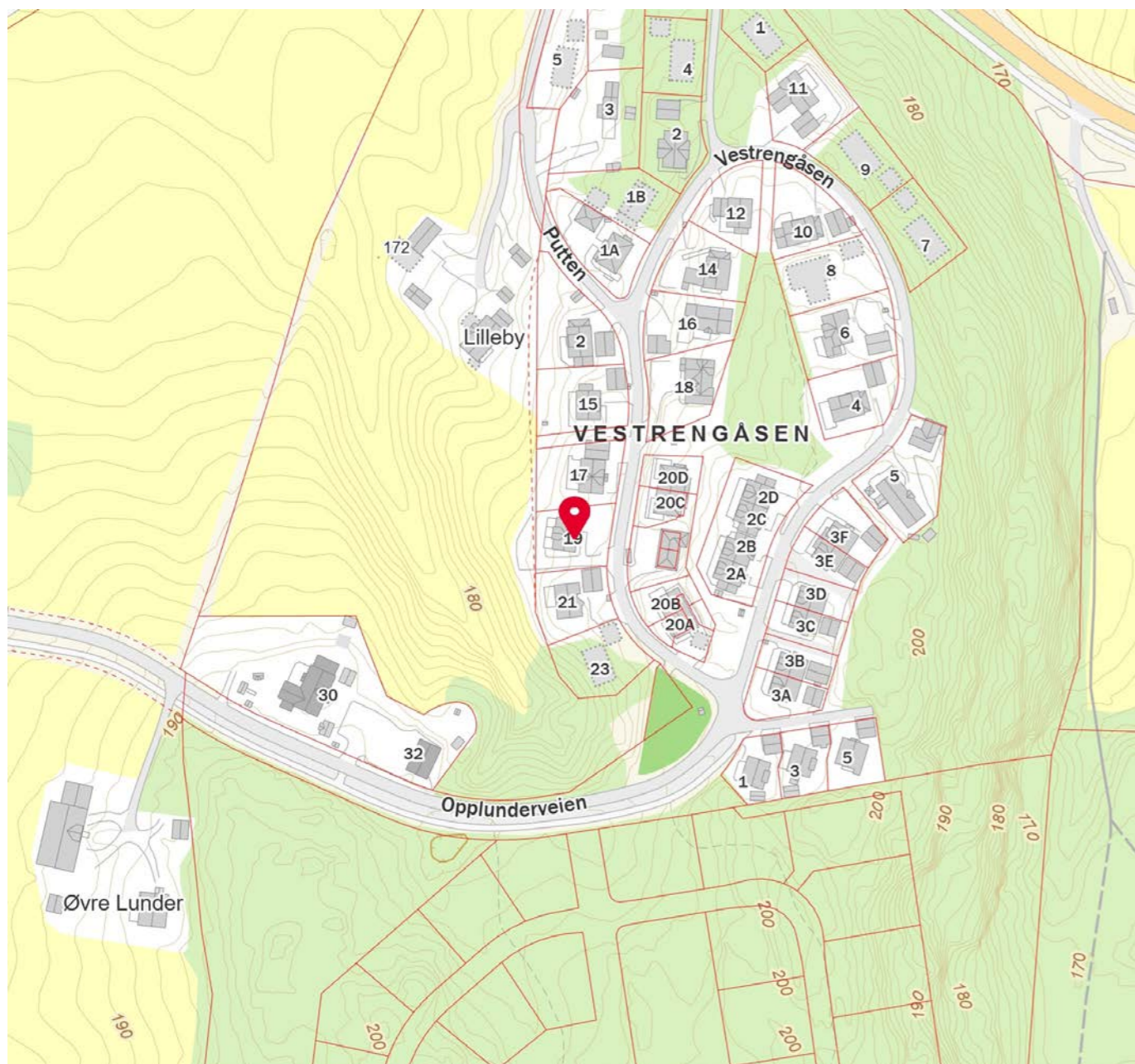
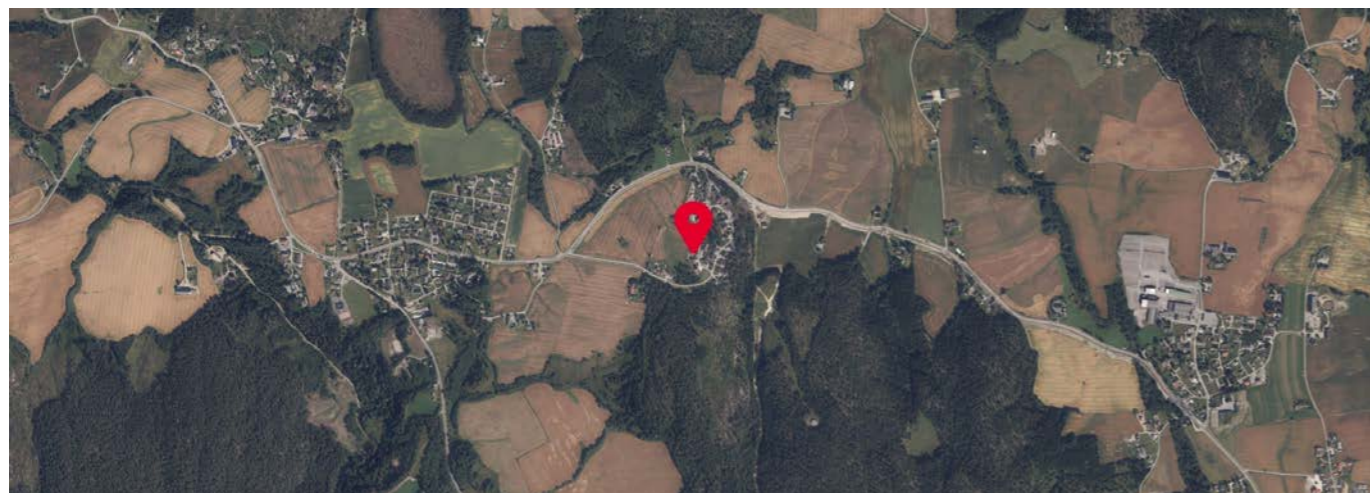


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**FINN** 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 2024

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## 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 eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Vestrengåsen 19  
1960 LØKEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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