



aktiv.

Lunderstubben 5, 1960 LØKEN

**Meget pen enebolig med
dobbelgarasje, flott hage og fine
uteplasser. 2 bad og 2 stuer.
Usjenert – med grense til skogen.**



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 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Kristin Nordby
Jens Erik Nordby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 122/156 kvm
Tomtstr.: 522.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1107260041

Ditt nye hjem!

Velkommen til Lunderstubben 5, en tidløs, velholdt og svært pen enebolig over to plan. Med to stuer, tre soverom og bad i hver sin etasje egner boligen seg godt for familier.

Boligen grenser til flotte skogsområder med turmuligheter sommer som vinter. Plasseringen er skjermet og usjenert, med naturen rett utenfor døren og fint utsyn over alt det grønne. Hele familien vil trives i en nydelig og velstelt hage.

Kjøkkenet forlenges av en sydvendt terrasse, og eiendommen har god parkering i og utenfor en dobbelgarasje. Hovedstuen er innbydende med peisovn og ulike soner, men et flott kjøkken har spiseplass, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. Gulvvarme er lagt på badene og i hele 1. etasje, og hovedsoverommet har en stor skyvedørsgarderobe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Kart	74
Ferdigattest	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	88



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Lunderstubben 5!
Foto: Svein Michaelsen



Lunderstubben 5 er en tidløs, velholdt og svært pen enebolig over to plan.
Tilhørende eiendommen er det en isolert dobbelgarasje. Eneboligen ligger innerst i en blindvei.



Velkommen inn!



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

Entreen har downlights, gråmalte panelplater og varme under store, grå fliser på gulvet.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med mørke skuffer og fronter.





Familien samles på et flott kjøkken; et romslig oppholdsrom med gulvvarme, 1-stavs laminat og egen spiseplass for rolige morgenstunder.



Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en innebygd hetteventilator etablert med avtrekk ut.



har opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kjølehjørne og fryser under benken. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.



Vinduer i front inkluderer en glassdør til den sydvendte terrassen. Inn til stuen har kjøkkenet en dobbel glassdør, og når denne åpnes er det god kontakt mellom sonene.



Stuen får lys fra to sider, og med både gulvvarme og koselig peisovn får man det lunt og godt.



Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen har et delikat uttrykk med gråmalte vegger og 1-stavs laminatgulv.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere med langbord i tillegg til en stor sofagruppe.



Med både spise plass på kjøkkenet og plass til langbord i stuen har boligen gode sosiale soner for både hverdag og fest.



Boligen har tre soverom fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje.
Hovedsoverommet nede har behagelig gulvvarme og god plass til dobbeltseng.



Langs den ene veggen har rommet mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med mørke fronter.



Badet nede er av god størrelse, delikat innredet med lysegrå vegg- og gulvfliser. Innredningen består av en flislagt servantbenk og et innfelt speil med tilhørende lys.



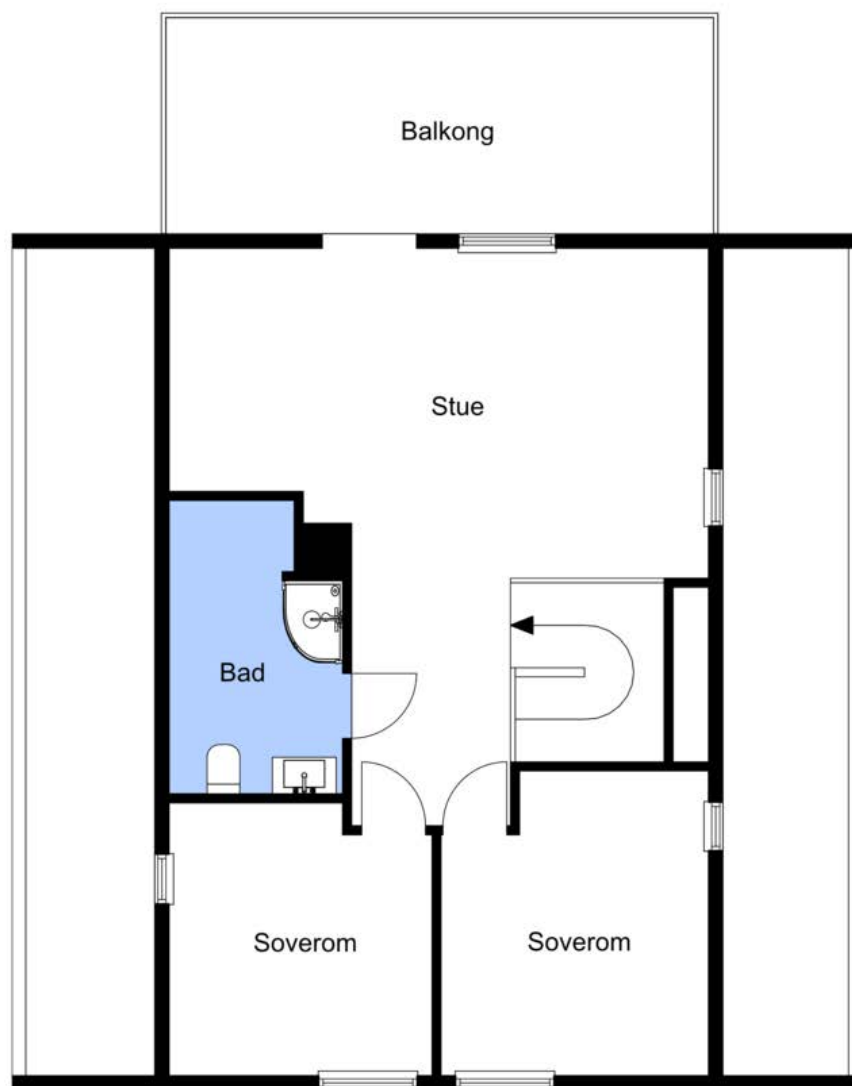
Dusjhjørnet har en svingbar glassdør og en vegg av glassbyggerstein, og badet er innredet med toalett, downlights og varmekabler.

Innenfor badet har boligen et teknisk rom med fliser, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.





Trappeløpet til loftsetasjen er plassert i gangen ved entreen.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Loftstuen har parkett på gulvet, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Loftstuen får godt lysinnslipp fra balkongdøren og vinduet.



Soverommene i loftsetasjen har sjarmerende skråtak og luker inn til kottene bak kneveggen.



Soverommene i loftsetasjen har hvitmalt tak og vegger.



Oppe har badet hvite vegg- og guvlfliser. Baderomsinnredningen består av en søyleservant, et lite veggskap og et speil med belysning.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og på badet er det toalett, varmekabler og et dusjhjørne med skyvedører av glass.



Kjøkkenet forlenges av en sydvendt terrasse med direkte adkomst til den store hagen.
Terrassen overbygges av en trivelig balkong med adkomst fra loftstuen.



Belysning er montert, og terrassen har utestikk og levegg.

Omgivelsene er landlige og fredfulle
og med flotte turmuligheter.

Samtidig som man bor tilbaketrukket,
er det kort vei til fasiliteter og
servicetilbud på Løken.

Nærområdet har busstopp og barnehage,
og det lille nabolaget er ideelt
for familier.





Hagen er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed og velstelt hekk. Her kan man enkelt sette opp en trampoline eller etablere en kjøkkenhage.



Eiendommen grenser til skogen med lyng, bær og turveier. Området sør for eiendommen er regulert til fremtidig boligbebyggelse.



Ved inngangen er det belegningsstein, og tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.



Inntil garasjen er det etablert en usjenert og steinbelagt uteplass.



Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje, malt i den samme fine grønnfargen som huset.
Garasjen er isolert, og har sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 34 kvm.



Velkommen til visning!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 26 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, soverom, bad, kjøkken, teknisk rom og stue

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Stue, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

522.6 kvm

I følge mottatt situasjonskart fra kommunen så står garasjen over tomtegrense, og naboens garasje står over tomtegrensen til eiendommen som er for salg. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser.

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Samtidig som man bor tilbaketrukket, er det kort vei til fasiliteter og servicetilbud på Løken. Nærområdet har busstopp og barnehage, og det lille nabolaget er ideelt for familier som ønsker ro og trygghet i hverdagen. Boligen har en nydelig hage som grenser til skogen med lyng, bær og turveier. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed og velstelt hekk. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Ved inngangen er det belegningsstein, og tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Kjøkkenet forlenges av en sydvendt terrasse med direkte adkomst til den store hagen. Belysning er montert, og terrassen har utestikk, levegg og et areal på ca. 20 kvm. Terrassen overbygges av en trivelig balkong med adkomst fra loftstuen. Balkongen måler ca. 6 kvm, og har belysning, le for vinden og fritt utsyn over alt det grønne.

Beliggenhet

Eneboligen ligger innerst i en blindvei, 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. Eiendommen grenser mot friområde, og det er turstier så og si rett utenfor huset, innover Bjønnemyra og opp Skredderåsen. 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.

Hølandsbygdene, et levende lokalsamfunn med sterke fellesskap

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

Handel og servicetilbud

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

Idrett, aktivitet og møteplasser

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

Natur, friluftsliv og fritid

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

Kultur og lokalt engasjement

Aurskog-Høland kommune har et rikt kulturliv med moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og Bjørkelangen. På Bjørkelangen finnes også kino og kulturskole med tilbud innen blant annet musikk og dans.

På Løken er Gamle Høland Prestegård et viktig kulturelt samlingspunkt, med lokalhistoriske arrangementer, kulturaktiviteter og selskapslokaler for utleie. I nærområdet finnes også flere arenaer for kultur og arrangementer, blant annet Smia på Fosser, Bygdetunet på Hemnes, og Halvorsens Cafe og Catering på Moe.

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

Skole og barnehage

Løken skole er en 1-7 skole med SFO-tilbud som ligger i naturskjønne omgivelser, med nærhet til skog og idrettsanlegget til Høland Idretts- og Ungdomslag. Løken Skoles

visjon er Optimal vekst for eleven - faglig og sosialt. Det er skolebussordning til Bråte ungdomsskole, og begge kommunens videregående skoler ligger på Bjørkelangen.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Avstander

Barnehager

Hofmoen barnehage, ca 2 km

Lundebygrenda barnehage, ca 200 m

Løken Barnehage, ca 5 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 4,7 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 12,1 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 17,1 km

Kjelle videregående skole, ca 19 km

Sport og trening

Momoen Aktivitetspark, ca 1,3 km

Høland Stadion, ca 4 km

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi Løken, ca 4,5 km

Offentlig kommunikasjon

For de som pendler er det godt rutetilbud med buss. Lunder bussholdeplass er kun ca 600 meter unna. Det er togforbindelser fra Svingen, Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2007 over to plan. Eiendommen har en byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen er fundamentert på en støpt plate mot mark. Dreneringen er fra byggeåret. Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utformet som en enkel sadelform med prefabrikkerte takstoler av treverk. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og plattform ved pipen er laget av metall. Etasjeskillerne består av trebjelkelag og en støpt plate mot mark. Vinduene er malte trevinduer med to-lags glass. Inngangsdøren, verandadøren og balkongdøren er av treverk med glassfelt. Eiendommen har en sydvendt terrasse med spaltegulv av treverk, utstyrt med overbygg, utebelysning, stikkontakt og levegger. Fra andre etasje er det utgang til en sydtvendt balkong med spaltegulv og rekkverk av treverk, samt utebelysning og levegg. Til eiendommen hører en dobbelgarasje oppført med bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning. Gulvet er en støpt plate på mark, og takkonstruksjonen har en sadelform tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjen har en metallport med elektrisk motor og en inngangsdør av treverk. Innvendig er garasjen isolert med plateslåtte vegger og himling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler overliggende beslag på vinduer som ikke er direkte beskyttet mot nedbør fra takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er avvik: Spaltegulvet på balkong er fuktbelastet og oppsprukket, det er også påbegynnende råteskader i enkelte stolper til rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet. Det anbefales å utbedre tettingen for å redusere risikoen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Riss i fuger i dusjonen. Det er oversmurt med myk fugemasse i deler av dusjonen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til ca. 15 mm. Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvets areal (1:100). Det registreres noe motfall i området rundt toalettet. Det er slitasje på fugene i dusjonen, og disse er også oversmurt med myk fug.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Avvik: Glass på platetopp er skadet/krakelert. Merker etter lekkasje på gipsplate under vask. Ikke registrert fukt ved overflatekontroll.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble målt ca 10 mm. høydeforskjell. det er ukjent om det er oppbrett ved dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv 1:100.

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

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er vanskelig å kontrollere utførelsen av membran/mansjett, da påstøpen delvis dekker klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig. Sluket er plassert inne i dusjsonen, uten mulighet for at vann utenfor denne sonen kan nå sluket. Vannet i dusjsonen holdes tilbake av en oppkant for å hindre at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også at vann utenfor dusjsonen kan nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette kan medføre risiko for vannskade.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 1. etasje: Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré. Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført. 2. etasje: Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port. I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn i 2010 hvor et avvik ble funnet. Avviket er rettet og avsluttet. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing og tilsyn ble avholdt i 2023 uten feil og mangler. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Isolert garasje.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandsrapport fra 2021, når vi kjøpte boligen.

Innhold

Kort fortalt

- Attraktiv enebolig over to plan.
- Rolig, landlig og barnevennlig.
- Parkering i en dobbelgarasje.
- Stor gårdsplass ved garasjen.

- Sydvendt terrasse på 20 kvm.
- Sydvendt balkong med utsikt.
- Gulvvarme lagt i hele 1. etg.
- Entré m/stort garderobeskap.
- Flott kjøkken med spiseplass.
- Godt med oppbevaringsplass.
- De fleste hvitevarer er integrert.
- Innbydende stue med peisovn.
- God plass til langbord i stuen.
- En loftstue for ekstra spillerom.
- To flislagte bad i hver sin etasje.
- Teknisk rom ved hovedbadet.
- Det er opplegg for vaskemaskin.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Lagring i garasje og i teknisk rom.
- Balansert ventilasjon i boligen.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, teknisk rom, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje: Stue, bad og 2 soverom.

Entré

Velkommen inn i et fint familiehjem med en god og fleksibel planløsning. Inngangen er steinlagt og overbygd, utstyrt med downlights og ringeklokke. Vel inne har entreen downlights, gråmalte panelplater og varme under store, grå fliser på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med mørke skuffer og fronter. Inn til stuen og kjøkkenet har entreen to fine glassdører.

Kjøkken

Familien samles på et flott kjøkken; et romslig oppholdsrom med gulvvarme, 1-stavs laminat og egen spiseplass for rolige morgenstunder. Vinduer i front inkluderer en glassdør til den sydvendte terrassen. Inn til stuen har kjøkkenet en dobbel glassdør, og når denne åpnes er det god kontakt mellom sonene. Utformingen er åpen og luftig, der selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har sorte, profilerte fronter, store vitrineskap, dobbel oppvaskkum og heltre benkeplate.

Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en innebygd hetteventilator etablert med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kjølehjørne og fryser under benken.

Stue

Stuen får lys fra to sider, og med både gulvvarme og koselig peisovn får man det lunt og godt. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen har et delikat uttrykk med gråmalte vegger og 1-stavs laminatgulv. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med langbord i tillegg til en stor sofagruppe.

Lofstue

Utenfor soverommene i 2. etasje har boligen en koselig lofstue med balkong. Parkett er lagt på gulvet, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. Badet nede er av god størrelse, delikat innredet med lysegrå vegg- og gulvfliser. Dusjhjørnet har en svingbar glassdør og en vegg av glassbyggerstein, og badet er innredet med toalett, downlights og varmekabler. Den øvrige innredningen består av en flislagt servantbenk og et innfelt speil med tilhørende lys. Innenfor badet har boligen et teknisk rom med fliser, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2

Oppe har badet hvite vegg- og gulvfliser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og på badet er det toalett, varmekabler og et dusjhjørne med skyvedører av glass. Baderomsinnredningen består av en søyleservant, et lite veggskap og et speil med belysning.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Hovedsoverommet nede har behagelig gulvvarme og god plass til dobbeltseng. Langs den ene vegg har rommet mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med mørke fronter. Også entreen er innredet med et stort skap, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i det tekniske rommet tilknyttet hovedbadet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: I 1. etasje er det laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle rom i denne etasjen. I 2. etasje er det parkett.

Vegger: Malte profilerte MDF-plater og malte slette flater i 1. etasje. I 2. etasje er det malte profilerte MDF-plater.

Himling: Malt profilert trepanel i begge etasjer. Det er downlights i entre, kjøkken og stue i 1. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran og fordelerskap til vann er plassert i teknisk rom. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2007.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Utvendige avløpsrør er fra 2007.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i teknisk rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i et soverom i 1. etasje. Anlegget er fra 2007 med skjulte føringsveier, 40 Amp hovedsikring og 230 V.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger, plassert i teknisk rom. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i teknisk rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje, malt i den samme fine grønnfargen som huset. Garasjen er isolert, og har sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 34 kvm. Tilknyttet garasjen og inngangen til huset finner man en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via gulvvarme på begge badene og i alle rom i 1. etasje. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og eneboligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er installert i det tekniske rommet. Et sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverommet i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)
137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Ordinær renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 400 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 920 170 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 680 680 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 49 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:

3226/37/49:

11.09.2007 - Dokumentnr: 720709 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

09.07.2007 - Dokumentnr: 552127 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:37 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 683945 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:37 Bnr:49

01.01.2024 - Dokumentnr: 104991 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:37 Bnr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av enebolig og garasje på Gnr./Bnr. 37/49, Vesterengåsen, datert 23.08.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje:

Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré. Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført. Terrasse fremkommer ikke på tegningene.

2. etasje:

Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom. Balkongen fremkommer ikke på tegningene.

Garasje

Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port. I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

Det er ikke søkt bruksendring for avvikene. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Vestrengåsen.

Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. 04.02.1999. Eiendommen er berørt av frisiktsone mot vei. I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i en høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planer. Området sør for eiendommen er regulert til fremtidig boligbebyggelse. Det må påregnes fremtidig utbygging.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- med representant fra megler tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.845,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lunderstubben 5 , 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 37, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1406

Eiendomsverdi ref nr: LP3593

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtmografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 2007. Boligen fremstår i hovedsak med bygningsdeler og løsninger fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger av innvendige overflater samt normalt løpende vedlikehold.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og de enkelte bygningsdelene henvises det til rapporten i sin helhet. Eiendommen har biloppstillingsplass i isolert dobbelgarasje. Det er også etablert flere uteplasser på eiendommen som gir gode muligheter for opphold utendørs.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med to-lags glass. Inngangsdør, verandadør og balkongdør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med et overbygg på ca. 5 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra stue i 2. etasje til en sydtvendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 98 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning og levegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

Gulvoverflater av laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle rom. Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater og malte slette flater. Himlingsoverflater av malt profilert trepanel. Det er downlights i entre, kjøkken og stue.

2. etasje

Gulvoverflater av parkett. Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater. Himlingsoverflater av malt profilert trepanel.

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk. Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark. Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue/kjøkken 1. et. 5 mm. / 2 mm. Stue/ sov t.v. 2. et. 5 mm / 2 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Kjøkken 1. et. 239 cm. Stue 2. et. 242 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue 1. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og downlights. Det inneholder en plassbygget og flislagt benk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speilet er omrammet av fliser, og det er vegghengt belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og avgrenses med en vegg oppført i glassbyggerstein samt en dør av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2 etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og belysning. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur, samt speil, overskap og belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på veggen for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjølehjørne, stekeovn og fryser i benk, samt en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom har flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel. Rommet inneholder en vegghengt vaskekum med ettgreps kran. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Teknisk utstyr: varmtvannsbereider, aggregat for ventilasjon, hovedstoppekran, fordelerskap til vann og sentralstøvsuger. Det er sluk i gulvet og avtrekksventilasjon i himlingen.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom 1. etasje.
Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
O.V. på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2007.
Boligen er oppført på støpt plate mot mark.
Terrenget på tomten er flatt/svakt skråene.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:
Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré.
Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført.

2. etasje:
Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom.

Garasje

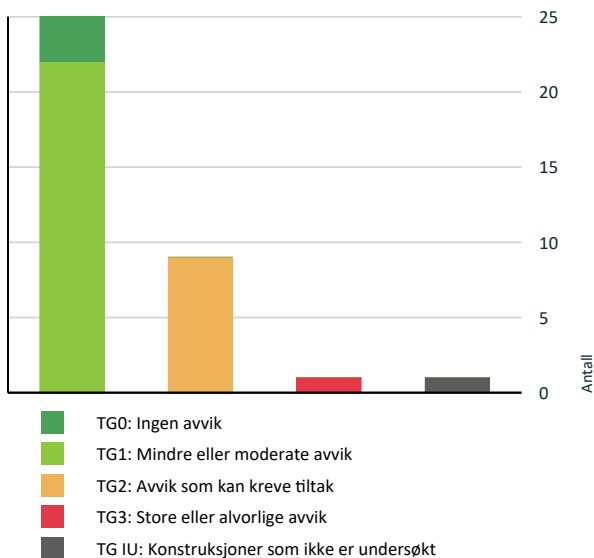
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port.

I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

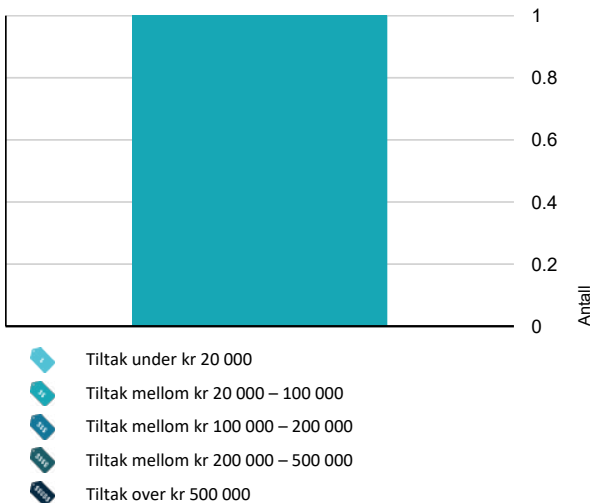
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler overliggende beslag på vinduer som ikke er direkte beskyttet mot nedbør fra takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktnntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er avvik:

Spaltegulvet på balkong er fuktbelastet og oppsprukket, det er også påbegynnende råteskader i enkelte stolper til rekkverk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca 10 mm. høydeforskjell. det er ukjent om det er oppbrett ved dørterskel.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv 1:100.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet. Det anbefales å utbedre tettingen for å redusere risikoen.



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

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er vanskelig å kontrollere utførelsen av membran/mansjett, da påstøpen delvis dekker klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Sluket er plassert inne i dusjonen, uten mulighet for at vann utenfor denne sonen kan nå sluket.

Vannet i dusjonen holdes tilbake av en oppkant for å hindre at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også at vann utenfor dusjonen kan nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette kan medføre risiko for vannskade.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i fuger i dusjonen. Det er oversmurt med myk fugemasse i deler av dusjonen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen ble målt til ca. 15 mm.
Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvets areal (1:100). Det registreres noe motfall i området rundt toalettet.
Det er slitasje på fugene i dusjonen, og disse er også oversmurt med myk fug.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Glass på platetopp er skadet/krakelert.
Merker etter lekkasje på gipsplate under vask. Ikke registrert fukt ved overflatekontroll.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Det er svak musesikring i enkelte utvendige hjørnekasser. Utbedring anbefales.



Svak musesikring i hjørnekasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekking med betongtakstein. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Det ble gjort forsøk på å kontrollere kneloftet, men det var blåst inn en del isolasjon, noe som medførte at kontrollen ble meget begrenset.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler overliggende beslag på vinduer som ikke er direkte beskyttet mot nedbør fra takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overliggende beslag på vinduer som ikke er beskyttet av takutstikk, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen. Manglende beslag kan føre til råte og redusert levetid for vinduene.

Tilstandsrapport



Vindu med manglende overliggende beslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør, verandadør og balkongdør er av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med et overbygg på ca. 5 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra stue i 2. etasje til en sydvendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 98 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning og levegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Spaltegulvet på balkong er fuktbelastet og oppsprukket, det er også påbegynnende råteskader i enkelte stolper til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Spaltegulvet bør skiftes ut for å forhindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Vedlikehold eller utskifting av rekkverksstolper med påbegynnende råteskader bør gjennomføres for å ivareta sikkerheten.

Det anbefales å bytte tettesjikt samtidig som spaltegulvet byttes, for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Spaltegulv på balkong.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle rom.

Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater og malte slette flater.

Himlingsoverflater av malt profilert trepanel. Det er downlights i entre, kjøkken og stue.

2. etasje

Gulvoverflater av parkett.

Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater.

Himlingsoverflater av malt profilert trepanel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 1. et. 5 mm. / 2 mm.

Stue/ sov t.v. 2. et. 5 mm / 2 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Kjøkken 1. et. 239 cm.

Stue 2. et. 242 cm.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue 1. etasje.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

1 TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom har flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel. Rommet inneholder en vegghengt vaskeum med

Tilstandsrapport

ettgreps kran. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Teknisk utstyr: varmtvannsbereder, aggregat for ventilasjon, hovedstoppekran, fordelerskap til vann og sentralstøvsuger. Det er sluk i gulvet og avtrekksventilasjon i himlingen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og downlights. Det inneholder en plassbygget og flislagt benk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speilet er omrammet av fliser, og det er vegghengt belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og avgrenses med en vegg oppført i glassbyggerstein samt en dør av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i fuger i dusjonen. Det er oversmurt med myk fugemasse i deler av dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at veggene i dusjonen fuges om med sementfug utført av fagkyndig, for å hindre videre forringelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen ble målt til ca. 15 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvets areal (1:100). Det registreres noe motfall i området rundt toalettet. Det er slitasje på fugene i dusjonen, og disse er også oversmurt med myk fug.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, samt utbedres fallforhold på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og unngå vannansamling. Manglende høydeforskjell og feil fall kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Slitte og oversmurt fuger i dusjonen bør byttes ut med sementfug utført av fagkyndig for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres spalte i vegg bygget av glassbyggerstein for å sikre avrenning av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved eventuell renovering bør det sørges for at alle arbeider med tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det mangler sil for avløp i vask. Dette til informasjon, og det anbefales at dette utbedres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

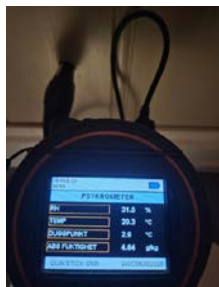
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

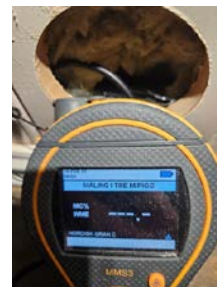
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entrè mot dusjsone, 31% ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entrè og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entrè og dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og belysning. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur, samt speil, overskap og belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Døren er plassert innenfor dusjsonen (100 cm), men er i dag beskyttet med dusjvegg. Ved bruksendring må det tas særskilt hensyn til at døren er plassert i dusjsonen, da den kan bli skadet dersom den utsettes for fritt vann. Dette til informasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca 10 mm. høydeforskjell. det er ukjent om det er oppbrett ved dørterskel.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel, samt dokumenteres oppbrett ved terskel.

Fallforhold på gulvet bør utbedres slik at det tilfredsstiller kravet på minimum 1:100.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, samt redusert avrenning mot sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er vanskelig å kontrollere utførelsen av membran/mansjett, da påstøpen delvis dekker klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Sluket er plassert inne i dusjsonen, uten mulighet for at vann utenfor denne sonen kan nå sluket.

Vannet i dusjsonen holdes tilbake av en oppkant for å hindre at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også at vann utenfor dusjsonen kan nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette kan medføre risiko for vannskade.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å undersøke nærmere om membran og mansjett er korrekt montert rundt sluket, da manglende synlighet av klemring og tettesjikt gir usikkerhet om utførelsen.

Videre bør det vurderes tiltak for å sikre at eventuelt vann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at vann renner ut av badet ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Dusjsone, isolert sluk og dør

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

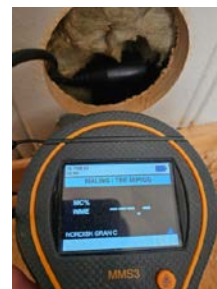
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot dusjsone, 38% ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre.

I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på

Tilstandsrapport

veggen for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjølehyørne, stekeovn og fryser i benk, samt en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørne er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørne er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glass på platetopp er skadet/krakelert.

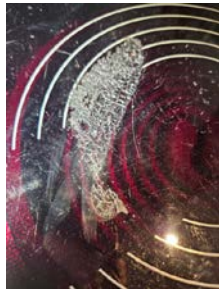
Merker etter lekkasje på gipsplate under vask. Ikke registrert fukt ved overflatekontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon, samt risiko for personskaade ved bruk.

Merker etter lekkasje på gipsplate under vask bør holdes under oppsikt, selv om det ikke ble registrert fukt ved overflatekontroll. Dette for å unngå fremtidige fuktproblemer og skade på konstruksjonen.



Skade på platetopp.



Gipsplate med rennemerker.



Overflatesøk på gipsplate uten utslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Skjøtene på røret i overskapet er tapet. Det anbefales å montere en tilfredsstillende festeanordning. Dette til informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet. Det anbefales å utbedre tettingen for å redusere risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for vannskader og fuktskader ved lekkasje i rørsystemet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom 1. et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V. på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring fra ny-montering, hva som eventuelt er utført etter dette er uvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløtning og nedsatt bæreevne. Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet på tomten er flatt/svakt skråene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

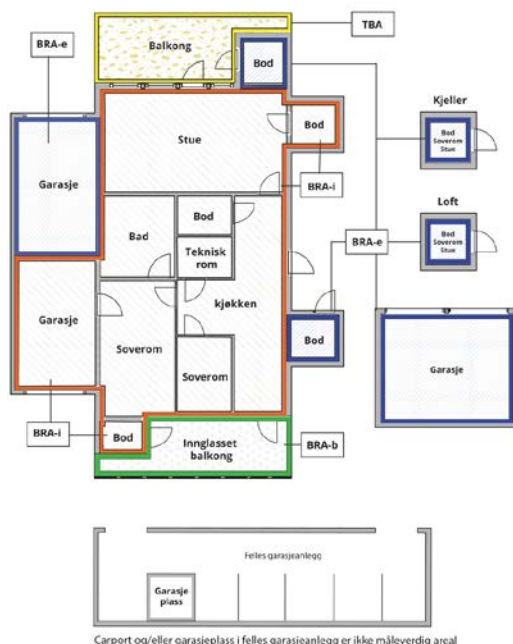
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87			87	20
2. Etasje	35			35	6
SUM	122				26
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, teknisk rom, stue		
2. Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje:

Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré. Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført.

2. etasje:

Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port.

I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kristin Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	49		0	522.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lunderstubben 5							
Hjemmelshaver Nordby Jens Erik, Nordby Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt i Vesterengåsen på Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og svakt skråene opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er en støpt plate på mark. Takkonstruksjonen har sadelform og er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjeporten er i metall med elektrisk motor, og det er en inngangsdør av treverk.

Innvendig er garasjen isolert, med plateslåtvegger og himling. Det er lagt opp strøm til belysning og stikkontakter for praktisk bruk.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristin Nordby

Jens Erik Nordby

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Lunderstubben 5

1960 Løken

3226-37/49/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Isolert garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2021, når vi kjøpte boligen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

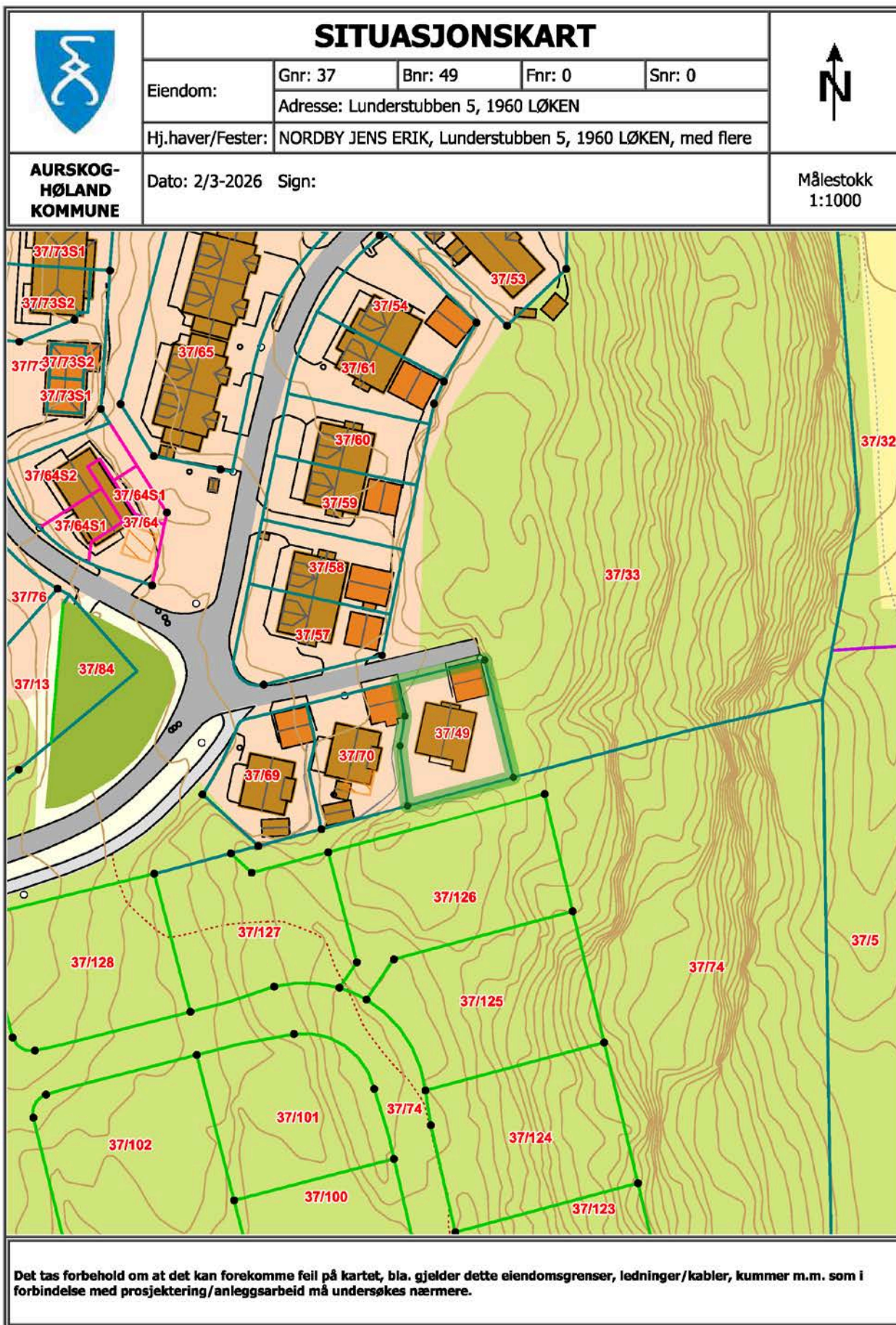
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

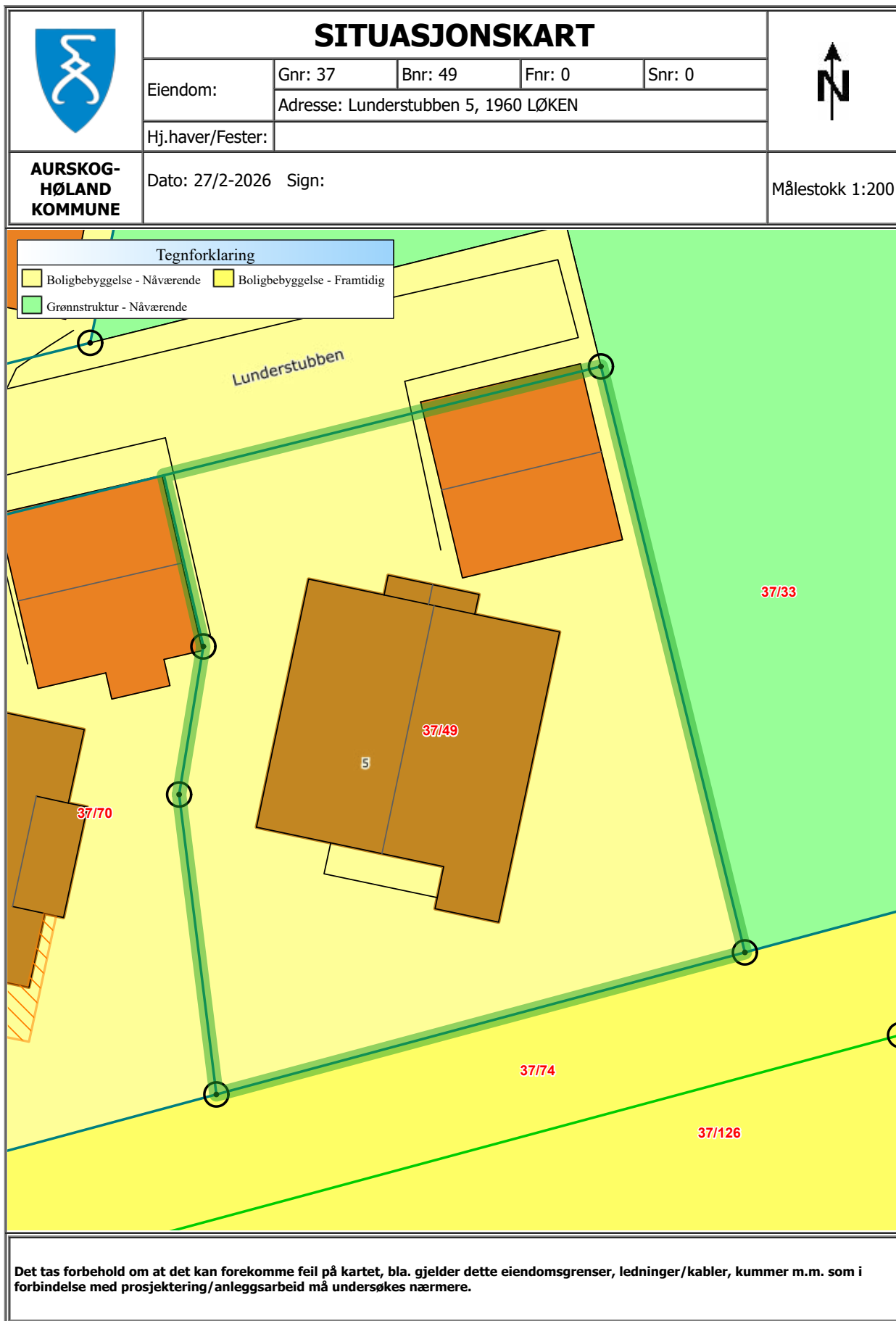
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**







Aurskog-Høland kommune

Tekniske tjenester

Romerike Boligmiljø DA
Pb 69

1941 BJØRKELANGEN

Vår ref.: BO-07/70-4

Arkivnr.: GA 37/49

Deres ref.:

Dato: 23.08.2007

Dato: 23.08.2007

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 26.01.2007, sak nr.57/07.

Gjelder: Nybygg enebolig og garasje.

Gnr./Bnr.: 37/49

Byggested: Vesterengåsen, 1960 Løken

Tiltakshaver: Romerike Boligmiljø DA

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

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

Med hilsen

Bjørn Olsson
fagkonsulent

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon
63 85 25 00

Telefax
63 85 25 12

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

Foretaksnr
00948164256

Nabolagsprofil

Lunderstubben 5 - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunder Linje 480	7 min 0.6 km
Svingen stasjon Linje R14	24 min 24 km
Oslo Gardermoen	55 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

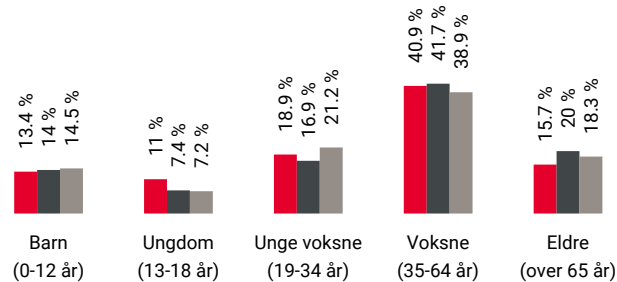
Veldig bra 79/100



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	3 min 0.2 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	28 min 2 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

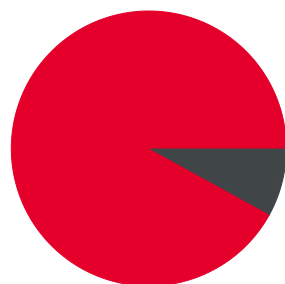
⚽ Momoen idrettsanlegg 17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

⚽ Høland idrettsanlegg 5 min 🚗
Ballspill, fotball, sandvolleyball 4 km

🚲 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 19 min 🚗

🚲 MOVA Bjørkelangen 20 min 🚗

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

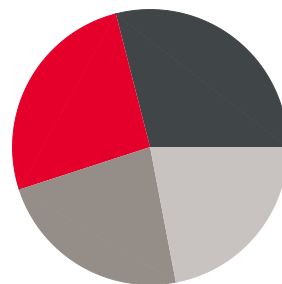
6 min 🚗



Løken apotek

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



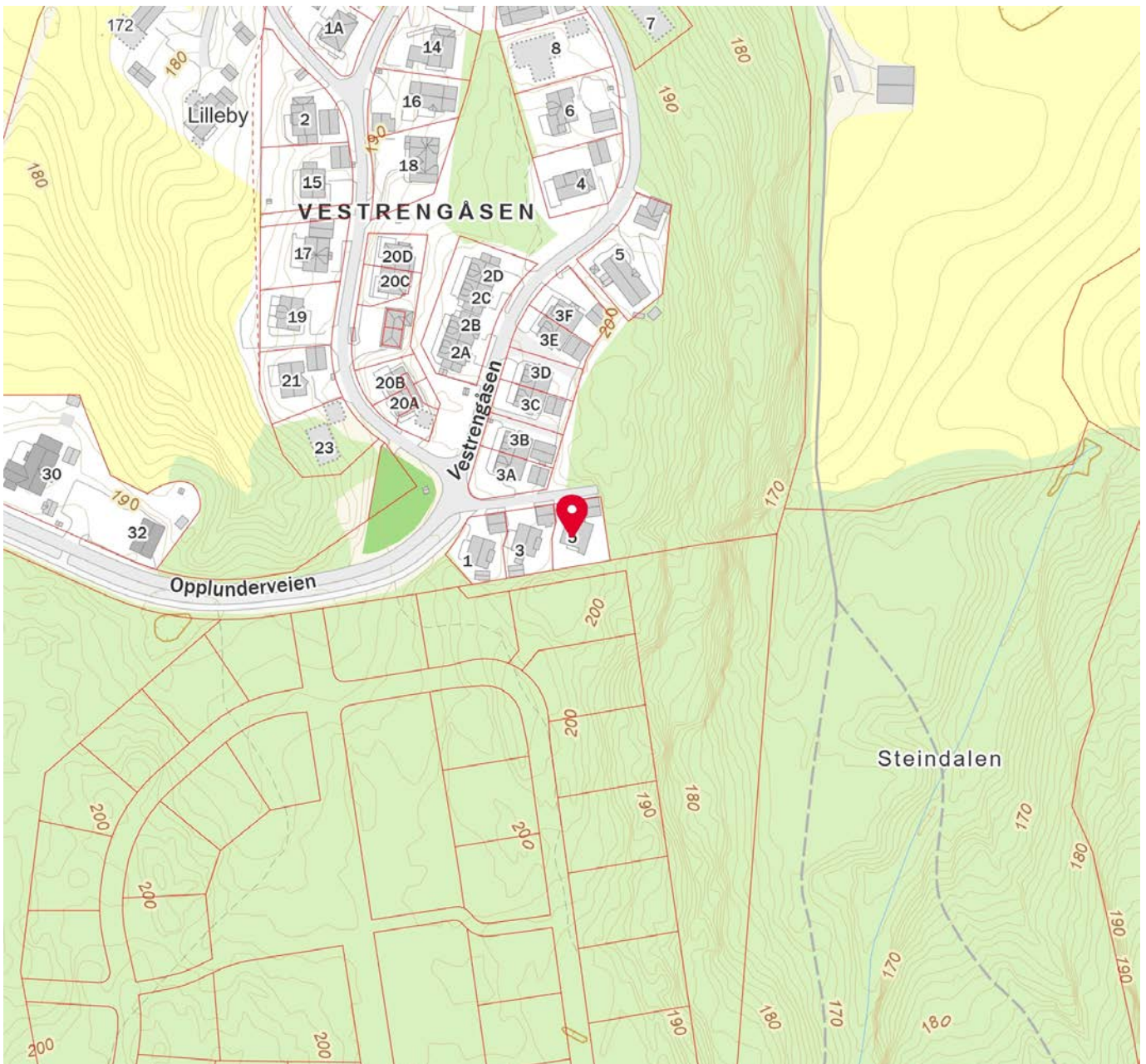
0%

43%

■ Momoen
■ Aurskog-Høland kommune
■ Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lunderstubben 5
1960 LØKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre