

**aktiv.**



Thonsveien 9A og 9B, 1960 LØKEN

**Stort og idyllisk småbruk m/uthus,  
kårbolig og romslig garasje. Solrikt  
og usjenert; landlig utsikt og  
inngjerdet hage.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 800 000,-

**Omkostn.:** Kr 146 390,-

**Total ink omk.:** Kr 5 946 390,-

**Selger:** Daniel Johnsen

Hoffsbrattbakken

Nora Ingeborg

Hoffsbrattbakken

**Salgsobjekt:** Småbruk

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1969

**BRA-i/BRA Total** 266/636 kvm

**Tomtstr.:** 19580 kvm

**Soverom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 6

**Oppdragsnr.:** 1107260059

# Oppfyll småbruks- drømmen i idylliske og fredfulle omgivelser!

Thonsveien 9 A og B er et stort småbruk med fulldyrka jord, egen kårbolig og et romslig hovedhus over to plan pluss potetkjeller.

Eiendommen er på ca 19,5 mål, og har landlig utsikt, store plenarealer og en enorm frihetsfølelse. I tillegg til boarealene består bebyggelsen av et romslig vognskjul, et sjarmerende stabbur, et stort uthus med stall og et garasjebygg med tre porter.

Tunet består av en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for ytterligere parkering. Potensialet er stort, og småbruket passer godt til dyrehold eller diverse prosjekter.

Hovedhuset har to stuer, stort kjøkken, separat vaskerom og to soverom. I hovedstuen er det vedovn, og badet har badekar, dusjhjørne og vannbåren varme.

**Vi ønsker deg velkommen til visning!**



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning 1. etasje, Thonsveien 9B .....	7
Plantegning 2. etasje, Thonsveien 9B .....	17
Plategning 1. etasje, Thonsveien 9A .....	29
Om eiendommen .....	40
Tilstandsrapport .....	72
Egenerklæring .....	117
Kart .....	126
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	141



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Thonsveien 9A og B!  
Foto: Svein Michaelsen



Småbruket ligger usjenert til, og her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud.  
Eiendommen er på ca 19,5 mål, der fulldyrket jord utgjør 16 dekar.

# Våningshuset



Velkommen inn i et romslig og hyggelig våningshus!



Inngangspartiet er delvis overbygd av takutstikket. Her er det god plass til små sittegrupper. Ytterdøren er overbygd på terrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke.

# Thonsveien 9 B 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Vel inne har entreen downlights, flislagt gulv, vannbåren gulvvarme og plassbygget garderobeskap.

Innenfor entreen har boligen en gang med varmepumpe for jevn, behagelig varme.

Trappeløpet til 2. etasje er lagt til gangen ved entreen. Trapperommet er romslig og åpent.





Kjøkkenet er meget romslig, med gulvbelegg, godt lysinnslipp og olivengrønne vegger.



Innredningen har hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskum og benkeplate av laminat. Dagens løsning gir godt med skaplass, og rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet.



Over den ene benken er det fliser og belysning, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk.



Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



I 1. etasje har boligen to tilstøtende stuer i direkte tilknytning. Spisestuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltid.



Utenfor spisestuen ligger hovedstuen. Her er det en klebersteinsovn gir ekstra varme og hygge til rommet.



Dagslyset strømmer inn fra to sider og det er åpent ut til gangen og entreen.



Stuen er romslig og har stor møbleringsfrihet.



Baderomsinnredningen består av et lyst servantskap, et matchende høyskap og et speil med belysning over servanten. Varme er lagt i gulvet, og badet har også gulvmontert toalett og downlights i taket.



I tillegg til et innfliset badekar har badet et dusjhjørne med innfellbare dører.



Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og det er montert et hvitt benkeskap med nedfelt utslagsvask.



Boligen har tre soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Bildet viser soverommet i 1. etasje.



Langs den ene vegg har rommet nede mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørgarderobe med hvite fronter. Alle soverommene har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav.

## Thonsveien 9 B 2. etasje



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

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Loftstuen byr på et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning.



Stuen har god plass til flere sittegrupper, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Soverommene i 2. etasje er store og gir flere bruksmuligheter. Ovnen som vises i bildet er ikke i bruk.



Til soverommet ligger det en alkove på hver side.



Alkovene har vindu i gavleveg som gir fint lysinnfall.



Alkovenene har sjarmerende skråtak og er et hyggelig tilskudd til 2. etasje.



Alkovenene tilfredsstill ikke kravene til oppholdsrom og kan ikke lovlig brukes til soverom.



Bildet viser soverom nr. 2 i etasje.



Dette soverommet har en vedovn som gir lun og god varme på kjølige dager.



Ved inngangen har hovedhuset en overbygd og delvis innebygd terrasse på ca. 36 kvm.



Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner.

Tenk deg en kaffekopp her mens du ser på barna leker i huskestativet, eller spiller fotball i den romslige hagen!





Omgivelsene er landlige og fredfulle, med badevann, store åkre og flotte turområder sommer som vinter.



I tillegg til våningshuset er det en kårbolig, et romslig vognskjul, et sjarmerende stabbur, et stort uthus med stall og et garasjebygg med tre porter på eiendommen.

**Kårboligen**



Velkommen til kårboligen med adresse Thonsveien 9A!  
Kårboligen er utleid på tre års kontrakt.



Kårboligen har alt samlet på ett plan, bestående av entré, stue, kjøkken og to soverom.  
I entreen er det plass til en liten garderobeløsning.

# Thonsveien 9 A

## 1. etasje



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

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



På kjøkkenet er det 1-stavs laminatgolv, egen spiseplass og hvitmalt vegger. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, nedfelt oppvaskum og benkeplate av laminat.



Som samlingssted har boligen en hyggelig vinkelstue, der vinduer på to sider slipper inn godt med naturlig lys.



. Vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen. Lune kvelder sikres av en vedovn, og stuen har parkettgulv og fint utsyn.



I tillegg til sofasonen er det plass til en spisestue.



Kårboligen har to soverom. Bildet viser det minste rommet.  
Soverommene i kårboligen har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav.

På det andre soverommet er det utgang til balkong, og rommet har en plassbygget skyvedørgarderobe langs den ene veggen.

Det er ingenting å utsette på utsikten fra balkongen!





Badet er innredet med mørke gulvfliser og pastellblå panelplater på veggene.



Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler.

**Uthusene**



Inntil kårboligen har eiendommen et stort garasjebygg med bod, vedskjul og et samlet areal på ca. 150 kvm. I garasjen er det sidedør, slagport og tre leddporter med elektriske åpner. Kårboligen disponerer den nærmeste garasjen.



På eiendommen står det også et vognskjul på ca. 60 kvm, og tunet har en stor, gruslagt gårds plass for ytterligere parkering. Det er montert elbillader i vognskjulet.



På eiendommen står det et uthus på ca 160 kvm. Uthuset består av wc-rom, hestebokser, kaninbokser og bodrom.



Stallen har to stallbokser for hest, i tillegg til tre bokser som i dag benyttes til kaninhold.



Uthuset er opprinnelig et grisehus og er i senere tid bygd om til stall. Det er ikke søkt bruksendring for dette hos kommunen.



To boder er brukt som salrom og oppbevaring, og et rom er brukt som fôrrom.



Wc-rommet er innredet med servant og vegghengt toalett.



Deler av arealet bak uthuset er tatt i bruk til utgangsområde for hest.



Området rundt småbruket består av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Det er ca 5 km til Løken med forretninger, servicetilbud, skole og barnehage.

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 266 kvm

BRA - e: 370 kvm

BRA totalt: 636 kvm

TBA: 55 kvm

### **Enebolig (9B)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré/gang, bad/wc, vaskerom, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Trapperom, gang, stue, 2 soverom og 2 alkove

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Enebolig (9A)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, kjøkken, bad/wc/vaskerom, stue, 2 ganger og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje (inntil enebolig 9A)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 150 kvm Garasjer, bod og vedskjul

**Uthus/stall (opprinnelig grisehus)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 160 kvm Entré, toalettrom, bod/innredet rom, bod, bod 3/innredet rom og bod

4/stall

**Uthus/vognskjul**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 kvm Garasjer/lagerrom

**Stabbur**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 kvm

1. etasje

BRA-e: 0 kvm Rommene har lav innvendig takhøyde (under 1,90 meter) og har ikke måleverdig bruksareal.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig (9B)

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

Enebolig (9A)

Terrasseareal (TBA) er terrasse med ca. 16m<sup>2</sup> og balkong med ca. 3m<sup>2</sup>.

Stabbur

Rommene har lav innvendig takhøyde (under 1,90 meter) og har ikke måleverdig bruksareal.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

19580 kvm

Arealer er hentet fra gårdskart og matrikkelrapport. Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Megler har ikke kontrollert opplysningene i skylddelingsforretning. Grenser og areal er dermed usikkert. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Tomtebeskrivelse**

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med badevann, store åkre og flotte turområder sommer som vinter. Småbruket ligger usjenert til, og her bor man tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Plasseringen til småbruket gir et åpent og luftig uteområde med landlig utsikt og en enorm frihetsfølelse.

Eiendommen er på ca 19,5 mål, der fulldyrket jord utgjør 16 dekar. Tunet har en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Bebyggelsen består av et hovedhus, en kårbolig, et rødmalt stabbur, et stort garasjebygg, et vognskjul på ca. 60 kvm og et uthus som måler ca. 160 kvm.

Uthuset består av to hestebokser, 3 kaninbokser, 2 ekstra boder (brukt som salrom og oppbevaring) og et rom benyttet til fôrrom. Wc-rommet er innredet med servant og vegghengt toalett. Uthuset er opprinnelig et grisehus og det er ikke søkt bruksendring til dagens bruk. Stabburet bidrar til et sjarmerende særpreg, og kan fint benyttes som lagringsplass. Rundt hovedhuset har tomten en inngjerdet hage med store plenarealer.

Her kan barna trygt løpe fritt, og det er god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Hagen er opparbeidet med trær, busker, bed, tørkestativ og steinlagt gangsti. Ved inngangen har hovedhuset en overbygd og delvis innebygd terrasse på ca. 36 kvm. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner.

Belysning er montert, og terrassen har utestikk og brede trapper til hagen. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. Kårboligen har en terrasse og en balkong. Terrassen måler ca. 16 kvm, men balkongen har et areal på ca. 3 kvm. På terrassen er det stikk, markise og belysning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et landlig område på Moe, cirka 5 kilometer utenfor Løken sentrum. Nærområdet er rolig og barnevennlig, med gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet. Det er offentlig kommunikasjon med buss tilgjengelig i Hølandsveien, cirka 1 kilometer fra eiendommen. Løken tilbyr et utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevarehandel, kafé, gatekjøkken, bank, apotek og frisør. I tillegg finnes det både barnehage og barneskole i området.

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 garderobes 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, pumtrack 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.

#### Avstander

Barnehager

Hofmoen barnehage, ca 2,4 km

Løken barnehage, ca 5,6 km

Lundebygrenda barnehage, ca 5,6 km

Skoler

Løken skole (1-7 kl.), ca 5,1 km

Bråte skole (1-10 kl.), ca 12,1 km

Bjørkelangen videregående skole, ca 17,7 km

Kjelle videregående skole 18,8 km

Idrettsanlegg

Høland Stadion (idrettsanlegg), ca 4,5 km

Dagligvare

Rema 1000 og Kiwi, ca 5,1 km

Bussholdeplass

Lunder, ca 1,1 km

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Området består av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse.

## Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss med gode rutetilbud for pendlere. Det går skolebuss til Løken og Hemnes. Nærmeste holdeplass er Lunder, ca 1,1 km fra boligen. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

## Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eiendommen består av 2 eneboliger, garasje, uthus/stall, uthus/vognskjul og stabbur.

Enebolig (9A) er oppført i 1969 med et tilbygg fra 1970-tallet. Byggegrunnen er ukjent. Bygningen har en grunnmur av betong på den opprinnelige delen, mens tilbygget har punktfundamenter av betong. Dreneringen er fra 1969. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk med stående trebordkledning. Veggen mot garasjen er kledd med Eternittplater. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre med et kaldt loft, og undertaket er av trebord. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater fra 1990-tallet, med takrenner og nedløp i metall fra samme periode. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget, men det er ingen tilgang. Vinduene er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall, inkludert ett koblet glassvindu fra byggeåret. Dørene er i malt trekonstruksjon. Eiendommen har en terrasse, en balkong og et inngangsparti, alle i trekonstruksjon på punktfundamenter med spaltegulv og rekkverk av tre.

Enebolig (9B) er oppført rundt 1900 og ble tilbygd og ombygd på et senere, ukjent tidspunkt. Byggegrunnen er ukjent. Den opprinnelige delen har en grunnmur i naturstein, mens tilbygget har et betongdekke. Dreneringen er av ukjent type og alder. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk med stående trebordkledning. Taket på den opprinnelige delen er en sperrekonstruksjon av tre med kaldt loft, mens tilbygget har en saltakskonstruksjon med innredet loftsetasje. Taktekkingen består av betongtakstein fra 2006 på den sørlige delen og stål- eller aluminiumsplater fra 1980-tallet på den nordlige delen. Takrenner og nedløp er av metall fra 2006. Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag i den opprinnelige delen og et betongdekke på grunn i tilbygget. I andre etasje er etasjeskilleren et trebjelkelag. Bygningen har en krypkjeller uten tilgang. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall. Entredøren er i formpresset, malt utførelse med glassfelt. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamenter, med spaltegulv og rekkverk av tre. Deler av terrassen er takoverbygd.

## **Thonsveien 9B**

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig (9B) - Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Avvikene gjelder taktekkingen på del mot nord som har aldersslitasje og takplatene er falmet.

- Enebolig (9B) - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på taket. Det mangler takrenne og nedløp på del mot nord.

- Enebolig (9B) - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Det er spredte råteskade i trebordkledningen på vestveggen. Kledningen er montert nær vannbrettet, vil ha fukttoppsug i endeved og blir da råteskadet. Det er synlige skjevheter i vegger i stedvis i opprinnelig del.

- Enebolig (9B) - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Loftet over opprinnelig del ble ikke besiktiget da det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

- Enebolig (9B) - Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder enkelte av de eldste vinduene har slitasje og tørkesprekker. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

- Enebolig (9B) - Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag og det mangler beslag på vannbrett over døren.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i fliser i entre/gang i 1. etasje. Det er folieslipp på himlingsplater på kjøkkenet. Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk (spesielt på kjøkkenet) som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Vedovnen i 2. etasje har defekte brennplater innvendig. Parafinovnen i 2. etasje er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik: Døren til baderommet har slitasje i bunn av dørbladet.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik: Det forekommer mus i kjøkkenbenken iht. eier.

- Enebolig (9B) - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannrør av kobber til kjøkkenet.

- Enebolig (9B) - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Enebolig (9B) - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Enebolig (9B) - Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er i våtsonen til både dusjnisen og badekaret.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun marginalt fall mot sluket. Det er dårlig fall på gulvet i dusjnisen.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtzone på vegg er rundt vaskekummen.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ved lekkasje i vaskebenken fra installasjoner som er plassert der vil ikke lekkasjevannet finne vei til sluket, da innredningen har tett sokkel som hindrer eventuelt lekkasjevann å finne vei til sluket. Dette kan medføre skader i konstruksjonene.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Det er avvik: Det er slitasjemerker på benkeplaten. Det mangler laminat på sidene av benkeplaten. Det mangler fuge mellom benkeplaten og veggen.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon  
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Enebolig (9B) - Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Avvik: Det er avvik: Innredningen er av eldre dato og har slitasje og bruksmerker. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig (9B) - Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje  
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet/gulvbordene. Det er stedvis merkbare og vesentlige skjevheter i gulvet. Avvikene gjelder gulv i opprinnelig del.

- Enebolig (9B) - Innvendig - Rom Under Terreng  
Avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Enebolig (9B) - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er påvist synlig fuktighet i kjellerrommet under kjøkkenet.

- Enebolig (9B) - Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger  
Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det mangler membran/tettesjikt i våtsonen rundt vaskekummen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Enebolig (9B) - Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### **Thonsveien 9A**

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig (9A) - Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Enebolig (9A) - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele taket. Det mangler takrenne på tilbygd del mot øst.

- Enebolig (9A) - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest. Enkelte plater har skader.

- Enebolig (9A) - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag på enkelte vannbrett.

- Enebolig (9A) - Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Entredøren mangler utvendig terskelbeslag.

- Enebolig (9A) - Utvendig - Balkong

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonen har dårlig innfesting og enkel/dårlig fundamentering med blokker.

- Enebolig (9A) - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Gulv og overflater har stedvis slitasjemerker. Det er stedvis gliper mot dørterskler. Det er stedvis svelleskader i skjøter på laminatgulvet.

- Enebolig (9A) - Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Eksisterende ventiler i grunnmuren er tettet igjen.

- Enebolig (9A) - Innvendig - Innvendige dører

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

- Enebolig (9A) - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Enebolig (9A) - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Enebolig (9A) - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Enebolig (9A) - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Enebolig (9A) - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis riss, slitasje og avskaling i betongen på grunnmuren.

- Enebolig (9A) - Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Enebolig (9A) - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er avvik: lht. eier: Ved store mengder nedbør kan renseanlegget fylles med vann - stort sett opplevd problemet noen timer av gangen, et par ganger i året - mulighet for å bruke lensepumpe.

- Enebolig (9A) - Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har enkel standard med bruksslitasje og slitasjemerker.

- Enebolig (9A) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Enebolig (9A) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det mangler oppkant med flis og membran mot veggene (panelplatene er montert helt ned til gulvet).

- Enebolig (9A) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

- Enebolig (9A) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig (9A) - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Det er merkbar svikt/bevegelse i gulvet når man går på gulvet.

- Enebolig (9A) - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Enebolig (9A) - Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det mangler membran/tettesjikt på vegger i våte soner.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## **Lovlighet**

### **Thonsveien 9B**

Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk. Soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

Diverse utvendig tømrerarbeid/vedlikehold i 2025 av Arve Melby Byggtjenester AS. Ny styringsenhet til begge minirensanleggene i 2026 av Klaro AS. Ny varmtvannstank i 2025 av Kragtorp VVS AS. Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.

### **Thonsveien 9A**

Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk. Begge soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

Ny varmtvannstank i 2023 av Kragtorp VVS AS. Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022 og dette ble utbedret som forsikringssak av Tryg Forsikring og arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kragtorp VVS AS skiftet avløpsrør på kjøkkenet i forbindelse med dette.

Garasje (inntil 9A)

Det foreligger ikke tegninger.

Uthus/stall

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger av bygningen som grisehus og bygningens størrelse på tegningen stemmer med dagens bruk. Bygningen er innvendig ombygd/innredet i senere tid og denne bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Dårlig fall mot sluk på badet i hovedhuset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Lagt en list rundt dusjsone. Dette begrenser at vannet renner utover gulvet noe. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjkabinett i Veslehuset. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Råtne bord som trengtes utskifting. Vindsperre manglet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Tryg forsikring. Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje på kjøkken i veslehuset. Tryg forsikring ordnet alt. Arbeidet ble avsluttet i 2023. Nytt gulv. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Kragtorp VVS. Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør i forbindelse med vannskaden på kjøkkenet i veslehuset. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av noe av kledning på nordveggen på veslehuset (veggen til soverommet). Byttet vindsperre samtidig.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Arve Melby Byggtjenester AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet råtne bjelker og støtet opp taket ved inngangsparti på hovedhuset. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Beskrivelse av arbeidet: Byttet et vindu på veslehuset. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Beskrivelse av arbeidet: Byttet rekkverk på terrasse på veslehuset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Noe kondens/dugg på de eldste vinduene i hovedhuset ved kaldt vær ute. Ikke problem på de nyere vinduene. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Byttet skruer på takplater på garasje.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Kommer vann inn i potetkjeller ved nedbør i hovedhuset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Mus. Har tatt mus i feller i stallen og under kjøkkenvasken på hovedhuset. Kommer opp ved rørene som fører ned til potetkjeller. Ikke opplevd mus i oppholdsrom. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Beskrivelse av arbeidet: Musefeller i stall og under kjøkkenvask.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Aurskog Høland kommune. Beskrivelse av arbeidet: Delvis nye vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og veslehuset. Ny stoppekran utvendig. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Firmanavn: Klaro AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny styringsenhet til begge renseanleggene. januar og februar 2026.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja. Ved store mengder nedbør kan renseanlegget til veslehuset/stall fylles med vann (tilbakeslag?). Stort sett opplevd problemet noen timer av gangen, et par ganger i året. Mulighet for å bruke lensepumpe.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Kragtorp VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder i veslebygg. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Kragtorp VVS as. Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder i hovedhus.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: ST elektro. Beskrivelse av arbeidet: Elbillader, kurs, montering og tilhørende sikringer. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Inovasjon

elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Lys og stikk i stall, samt sikringer til disse. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Firmanavn: ST elektro. Beskrivelse av arbeidet: Stikk og ledninger på soverom i hovedhus.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Ja. Jordet kan få overvann ved mye nedbør.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Radonmåling på veslebygg måleperiode 9.11.2024 - 29.1.2025. Høyeste årsmiddelverdi 33Bq/m<sup>3</sup>. Høyeste måleverdi 45 Bq/m<sup>3</sup>.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Stall/grisehus. Blåst inn snø ved mønet januar/feb 2026, slik at det ble liggende på isolasjon. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Beskrivelse av arbeidet: Snø ble fjernet og våt isolasjon byttet. Mønet er nå tettet med tettebånd.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: Kragtorp VVS. Beskrivelse av arbeidet: Vannrkan i stallen. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av dreneringsrør på jordet. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulv, soverom i 2. etg i hovedhus. Ny isolasjon og rettet opp. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av griseinnredning i grisehus og bygging av hestebokser.

4. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Beskrivelse av arbeidet: Bygd gjerde rundt hagen på hovedhus.

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? Ja. Veslehuset er leid ut på 3 års kontrakt. Leietaker disponerer også nærmeste garasjeløp.

## **Innhold**

### Kort fortalt

- Idyllisk småbruk på ca 19,5 mål.
- Fulldyrket jord utgjør ca. 16 dekar.
- Romslig hovedhus over to etasjer.
- Hyggelig kårbolig med alt på ett plan.
- Stort garasjebygg på ca. 150 kvm.
- Vognskjul, stabbur og uthus/stall.
- Uthuset har et areal ca. 160 kvm.
- Stor og inngjerdet hage ved huset.
- Overbygd terrasse på ca. 36 kvm.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Entré med vannbåren gulvvarme.
- Varmepumpe montert i gangen.
- Romslig kjøkken i hovedhuset.
- To stuer i 1. etg, en med vedovn.
- Spisestue utenfor kjøkkenet.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Bad med dusjhjørne og badekar.
- Separat vaskerom vegg i vegg.
- Vannbåren varme i begge rom.
- Tre soverom.
- Lagring på loft og i kjellerrom.

### Planløsning hovedhus

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og soverom.
2. etasje: 2 ganger, stue, 2 alkover og 2 soverom.

Annet: Kjellerrom (potetkjeller) under kjøkkenet og kaldloft med tilgang via luke på utvendig gavlvegg.

### Planløsning kårbolig

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, gang og 2 soverom.
- Annet: Kaldloft med tilgang via luke på utvendig gavlvegg.

### Planløsning uthus/stall

1. etasje: Entré, wc, hestebokser, kaninbokser og boder.

Bygningenes byggeår er hentet fra avholdt tilstandsrapport. Det fremkommer ingen opplysninger om byggeår i opplysningene som er mottatt fra kommunen. Byggeår er dermed ikke dokumentert og usikkert.

## Hovedhus

### Entré

Velkommen inn i et romslig og hyggelig hovedhus. Ytterdøren er overbygd på terrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen downlights, flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygget skyvedørgarderobe med hvite fronter. Innenfor entreen har boligen en gang med varmepumpe for jevn, behagelig varme.

### Kjøkken

Kjøkkenet er meget romslig, med gulvbelegg, godt lysinnslipp og olivengrønne vegger. Innredningen har hvite, glatte fronter, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Dagens løsning gir godt med skaplass, og rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Over den ene benken er det fliser og belysning, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### Stue og spisestue

I 1. etasje har boligen to tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen får dagslys fra to sider, og en klebersteinsovn gir ekstra varme og hygge til rommet. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

### Loftstue

Øverst finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har god plass til flere sittegrupper, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

### Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg i 1. etasje har boligen et helfliset bad og et separat vaskerom. På badet er det både et innfliset badekar og et dusjhjørne med innfellbare dører. Varme er lagt i gulvet, og badet har gulvmontert toalett og downlights i taket. Baderomsinnredningen består av et lyst servantskap, et matchende høyskap og et speil med belysning over servanten. Vaskerommet har flislagt gulv med varme, og det er montert et hvitt benkeskap med nedfelt utslagsvask.

### Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Oppe er det alkover innenfor begge rommene, og et av rommene oppvarmes med vedovn. Langs den ene vegg har rommet nede mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørgarderobe med hvite fronter. Soverommene har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på i uthuset, i garasje og på stabburet.

## Kårbolig

Kårboligen har alt samlet på ett plan, bestående av entré, stue, kjøkken og to soverom. På kjøkkenet er det 1-stavs laminatgulv, egen spiseplass og hvitmalte vegger. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, nedfelt oppvaskkum og benkeplate av laminat.

Over benken er det fliser og belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Som samlingssted har boligen en hyggelig vinkelstue, der vinduer på to sider slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen. Lune kvelder sikres av en vedovn, og stuen har parkettgulv, fint utsyn og god møbleringsfrihet.

Badet er innredet med mørke gulvfliser og pastellblå panelplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys. På et av soverommene er det utgang til balkong, og rommet har en plassbygget skyvedørgarderobe langs den ene vegg. Soverommene har for liten dagslysflate i forhold til dagens krav.

Kårboligen er leid ut på 3 års kontrakt og leietaker disponerer nærmeste garasjeløp.

## Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, heltregulv og teppe.

Vegger: Panelplater, malte flater/plater, malt panel, trepanel og fliser.

Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Vedlikehold: Det er bom (hulrom) i fliser i entre/gang i 1. etasje og folieslipp på himlingsplater på kjøkkenet. Gulv og overflater har stedvis slitasjemerker. Det er også stedvis gliper mot dørterskler og svelleskader i skjøter på laminatgulvet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør) fra 2006, men også av kobber fra byggeåret. Vannledningene til kjøkkenet er av kobber av eldre dato.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet, naturlig avtrekk via himlingsventil på vaskerommet, og avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsår 2023, og er plassert på soverommet. Det er installert lekkasjesikring med lekkasjekar med drenering til baderommet, samt lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe i trapperommet i 1. etasje.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i den tilbygde delen av boligen, fra 2006. Vannet varmes opp via en elektrisk kolbe som er plassert på vaskerommet.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget fra 1969 består dels av skrusikringer av porselen og dels av automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på yttervegg i garasjen. Det foreligger samsvarserklæring.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.
- Ny styringsenhet til begge minirensanleggene i 2026 av Klaro AS.

2025:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og ble montert i 2025 iht. eier.
- Diverse utvendig tømmerarbeid/vedlikehold i 2025 av Arve Melby Byggtjenester AS.

2024:

- Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.
- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024.

2023:

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på soverommet.
- Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022 og dette ble utbedret som forsikringssak av Tryg Forsikring og arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kragtorp VVS AS skiftet avløpsrør på kjøkkenet i forbindelse med dette.
- Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.

2022:

- Det ble i 2022 installert ny utvendig stoppekran og det ble stedvis skiftet vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og boligen 9A.

2013:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

2012:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

2011:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024.
- Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

2008:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024.

2007:

- Baderommet ble pusset opp i 2007 iht. tidligere takst.
- Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2007 med ukjent utførelse.

2006:

- Vaskerommet har standard fra 2006.
- Baderommet har standard fra 2006.
- Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør), fra 2006.
- Det er vannbåren gulvvarme i tilbygd del. Vannet varmes opp via elektrisk kolbe plassert på vaskerommet. Anlegget er fra 2006.
- Taktekkingen på del mot syd er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere takst.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere takst.
- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

1990:

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1990 tallet iht. tidligere takst.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990 tallet iht. tidligere takst.

1987:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024.

1980:

- Taktekkingen på del mot nord er av stål-/aluminiumsplater og er fra 1980 tallet iht. tidligere takst.
- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

1979:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

1970:

- Tilbygd på 1970 tallet iht. tidligere takst.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### **Parkering**

Inntil kårboligen har eiendommen et stort garasjebygg med bod, vedskjul og et samlet areal på ca. 150 kvm. I garasjen er det sidedør, slagport og tre leddporter med elektriske åpner. Kårboligen disponerer den nærmeste garasjen. På eiendommen står det også et vognskjul på ca. 60 kvm, og tunet har en stor, gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Det er montert elbillader i vognskjulet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det ble iht. eier utført radonmåling i perioden 09.11.2024 - 29.1.2025. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til hhv. 33Bq/m<sup>3</sup> og 45 Bq/m<sup>3</sup>, som er under grenseverdier.

### **Diverse**

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Det er ikke foretatt noen tilsyn på eiendommen og foreligger da ingen pålegg.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2025 og siste tilsyn ble avholdt i 2024 uten avvik.

Dette gir ingen garantier for at alle anlegg 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. EI-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Hovedhuset oppvarmes med vannbåren gulvvarme i entreen, på badet, på vaskerommet og på soverommet i 1. etasje. Gulvvarmen suppleres av en varmepumpe i gangen, og for vedfyring er det en vedovn i 2. etasje og en klebersteinsovn i hovedstuen. Et av rommene i 2. etasje har parafinovn. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk vifte på baderommet. Varmtvannstanken er fra 2025, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Kårboligen oppvarmes med vedovn i stuen og gulvvarme på badet. Det er naturlig ventilasjon, i kombinasjon med avtrekk fra kjøkkenet og bad. Boligen har en egen bereder fra 2023, som rommer ca. 120 liter og er plassert på et av soverommene.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende ilsteder i Thonsveien 9B: Vedovnen i 2. etasje har defekte brennplater innvendig. Parafinovnen i 2. etasje er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt. I følge tidligere opplysninger om boligen har parafinovnen innebygd tank, og ved tidligere tilsyn av brann- og feiervesen er det kommentert at stengekran må monteres på oljerør til oljetank.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende ildsteder i Thonsveien 9A: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### Informasjon om strømforbruk

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende sikringsskap i Thonsveien 9B: Sikringsskapet har både skru- og automatsikringer. Diverse el-arbeider ble gjennomført i 2023, 2024 og 2026. Og for Thonsveien 9A er følgende opplyst: Et sikringsskap med automatsikringer er installert på ytterveggen (i garasjen).

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](http://www.nve.no)

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 5 800 000

### Omkostninger kjøper

5 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

146 390 (Omkostninger totalt)

163 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 946 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 963 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 966 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 12 696 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, feie/tilsynsgebyr, abonnements- og forbruksgebyr vann og tømming av minirensanlegg. 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.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

For 2026 er det ikke utløst eiendomsskatt for eiendommen. Eiendommen er ikke fritatt for eiendomsskatt. Eiendomsskatt er for tiden 3 promille i Aurskog-Høland. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 394 539 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Boligen har ikke installert vannmåler.

### **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 36, bruksnummer 6 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:

3226/36/6:

24.11.1981 - Dokumentnr: 8372 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1869 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:36 Bnr:3

29.03.1961 - Dokumentnr: 928 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:36 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1418992 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:36 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 103084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:36 Bnr:6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven,

pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Det foreligger tegning for grisehus fra 1978. Grisehuset er bygget om til stall, og det er ikke søkt bruksendring for tiltaket. Dagens bruk er derfor ikke lovlig. Det foreligger ikke øvrige tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. 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: Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Private avløpsanlegg med 2 minirensanlegg på eiendommen. Ny eier må tegne serviceavtale på anleggene.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

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

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det står to boliger på eiendommen og begge er registrert med en boenhet. Kårboligen er utleid på tre års kontrakt .

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

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Driveplikt**

Det er driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.845,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. 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**

01.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig (9B)

 Enebolig (9A)

 Thonsveien 9 A, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 36, bnr. 6

## Markedsverdi

### 5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 636 m<sup>2</sup> BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26050

Eiendomsverdi ref nr: IP3079

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

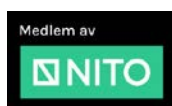
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takspartner.no  
922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av 2 eneboliger, garasje, uthus/stall, uthus/vognskjul og stabbur.

Enebolig (9B) ble oppført i ca. 1900 og ble tilbygd/ombygd i senere tid, dog er årstallet ukjent. Deler av boligen ble rehabilitert i 2006.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig (9A) ble oppført i 1969 og ble tilbygd på 1970 tallet. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig (9A) - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke på utvendig gavlvegg og loftet ble begrenset besikket fra loftsluken.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1990 tallet iht. tidligere takst. Taket er besikket bakkenivå og fra takfot i stige. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990 tallet iht. tidligere takst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.

Facade/kledning har stående trebordkledning.

Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024. 1 vindu i stue er trevindu med koblet glass.

Entredør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Balkongdør på soverom er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass, fra 1970 tallet.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

1 levegg i trekonstruksjon.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 87cm.

Inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, teppe og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater og panelplater.

Himling: Trepanel, himlingspanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren.

Innerdører: Innvendig har boligen malte finerte dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på badetrom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet ble pusset opp i 2007 iht. tidligere takst.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på soverommet.

Det er lekkasjesikring med lekkasjekar under varmtvannstanken med drenering til baderommet og det er lekkasjvarsler med automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg med sikringskap med automatsikringer plassert på yttervegg (i garasjen).

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1969.

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del.

Tilbygd del har punktfundamenter/søyler av betong.

Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberrør. Fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble i 2022 installert ny utvendig stoppekran og det ble stedvis skiftet vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og boligen 9A.

## Enebolig (9B) - Byggeår: 1900

# Beskrivelse av eiendommen

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak på opprinnelig del har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Loftsluken er plassert på utvendig gavlvegg.  
Tak på tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

Taktekkingen på del mot syd er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere takst.

Taktekkingen på del mot nord er av stål-/aluminiumsplater og er fra 1980 tallet iht. tidligere takst.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere takst.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvint vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Deler av terrassen er takoverbygd med forlengelse av hustaket.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og heltregulv.  
Vegger: Panelplater, malte flater/plater, malt panel, trepanel og fliser.  
Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag i opprinnelig del og av betongdekke mot grunn i tilbygd del.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet klebersteinspeisovn i stue.  
Tilkoblet vedovn på soverom 1. Tilkoblet parafinovn på soverom 2.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er ikke tilgang til krypkjelleren.

Trapp: Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører og malte tredører.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i entre/gang, soverom, bad/wc og vaskerom i 1. etasje.  
Vedfyring med 2 ildsteder.  
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:  
Vaskerommet har standard fra 2006.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskeum av metall og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

## Bad/wc:

Baderommet har standard fra 2006.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med dusjdører.  
Badekar med fliser på dekkiden. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lys.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.  
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør), fra 2006. Det er besiktiget i rørskap.  
Vannledninger til kjøkkenet er vannrør av kobber av eldre dato.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.  
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på vaskerommet.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og ble montert i 2025 iht. eier.

Det er vannbåren gulvvarme i tilbygd del.  
Vannet varmes opp via elektrisk kolbe plassert på vaskerommet.  
Anlegget er fra 2006.

Elektrisk anlegg dels med skrusikring av porselen og dels med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er av ukjent type og ukjent alder.  
Opprinnelig del har grunnmur i natursteinsmur.  
Tilbygd del har grunnmur med betongdekke.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent.  
Avløp til minirensanlegg på eiendommen.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	636 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	266 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig (9B)

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Enebolig (9A)

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Begge soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Garasje (inntil enebolig 9A)

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

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

Det foreligger tegninger av bygningen som grisehus og bygningens størrelse på tegningen stemmer med dagens bruk.

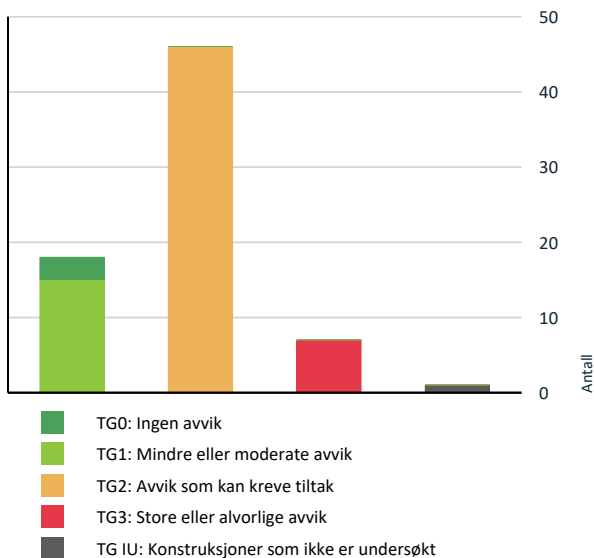
Bygningen er innvendig ombygd/innredet i senere tid og denne bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

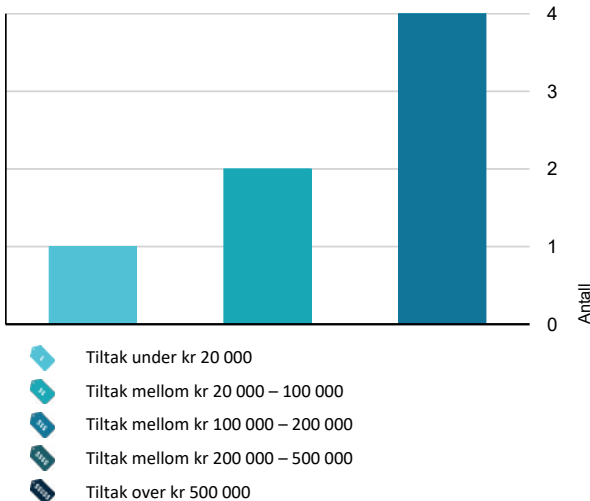
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig (9B)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Enebolig (9A)

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG (9B)



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere takst.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

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

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

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygging  
Boligen er tilbygd/ombygd i senere tid dog er årstallet ukjent. Deler av boligen ble rehabilitert i 2006.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen på del mot syd er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere takst.

Taktekkingen på del mot nord er av stål-/aluminiumsplater og er fra 1980 tallet iht. tidligere takst.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Avvikene gjelder taktekingen på del mot nord som har aldersslitasje og takplatene er falmet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere takst.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på taket.

Det mangler takrenne og nedløp på del mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Det må monteres takrenner og nedløp på del mot nord for å sikre korrekt avrenning av takvann og for å forhindre skader på fasaden.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

Det er spredte råteskade i trebordkledningen på vestveggen. Kledningen er montert nær vannbrettet, vil ha fukttoppsug i endedved og blir da råteskadet.

Det er synlige skjevheter i vegger i stedvis i opprinnelig del.

## Konsekvens/tiltak

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

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

- Råteskadet trebordkledning må skiftes ut og det må etableres dryppkant og glipe mellom endedved og vannbrettbeslaget.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

### Beskrivelse

Opprinnelig del har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Loftsluken er plassert på utvendig gavlvegg.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet over opprinnelig del ble ikke besiktiget da det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere inspeksjon av loftet.

Det bør lages enklere tilgang for inspeksjon av loftet for eksempel med innvendig loftsluke med nedfellbar stige.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres for å avdekke eventuelle lekkasjer og skader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979/1980/2006/2012/2013.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder enkelte av de eldste vinduene har slitasje og tørkesprekker. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader på vinduene.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag og det mangler beslag på vannbrett over døren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres terskelbeslag og beslag på vannbrett for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

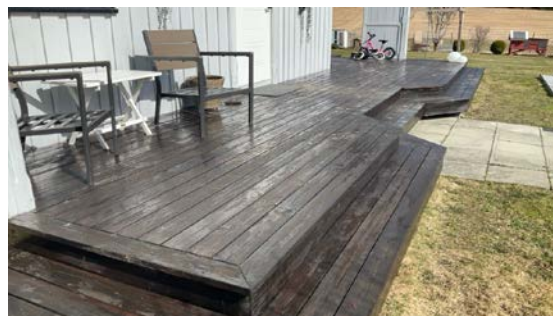
## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Deler av terrassen er takoverbygd med forlengelse av hustaket.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og heltregulv.  
Vegger: Panelplater, malte flater/plater, malt panel, trepanel og fliser.  
Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i fliser i entre/gang i 1. etasje.  
Det er folieslipp på himlingsplater på kjøkkenet.  
Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne og/eller sprekke og det må da gjøres tiltak.  
Overflater med avvik/slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.  
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

### TO 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag i opprinnelig del og av betongdekke mot grunn i tilbygd del.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk (spesielt på kjøkkenet) som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

### TO 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet/gulvbordene.

Det er stedvis merkbare og vesentlige skjevheter i gulvet. Avvikene gjelder gulv i opprinnelig del.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.  
Tilkoblet klebersteinspeisovn i stue.  
Tilkoblet vedovn på soverom 1.  
Tilkoblet parafinovn på soverom 2.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovnen i 2. etasje har defekte brennplater innvendig.  
Parafinovnen i 2. etasje er ikke i bruk, da fyring med fossilt brensel er forbudt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Defekte brennplater i vedovnen må skiftes ut for å sikre trygg og effektiv fyring.

Parafinovnen bør fjernes.



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er 1 kjellerrom under kjøkkenet med adkomst via luke i gulv på kjøkkenet.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring, terrengjustering og/eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innelima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG II Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør etableres tilgang til krypkjeller og det bør gjøres undersøkelser for å fastsette tilstand og eventuelle skader.

## TG I Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 180 graders malt tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils formpressede dører og malte tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til badet har slitasje i bunn av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring eller så bør dørbladet skiftes ut.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det forekommer mus i kjøkkenbenken iht. eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det forekommer mus i kjøkkenbenken iht. eier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har standard fra 2006.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det oppkatt med fliser mot dørterskelen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er kun marginalt fall mot sluket. Det er dårlig fall på gulvet i dusjnisen.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2006. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med dusjdører. Badekar med fliser på deksiden. Baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lys.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

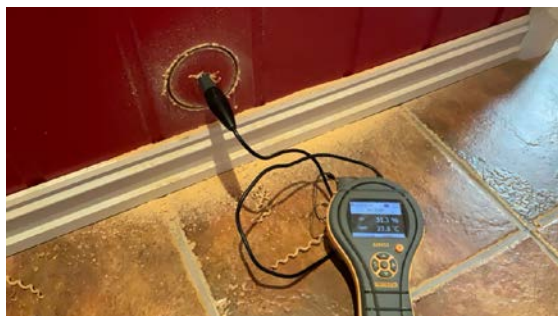
## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

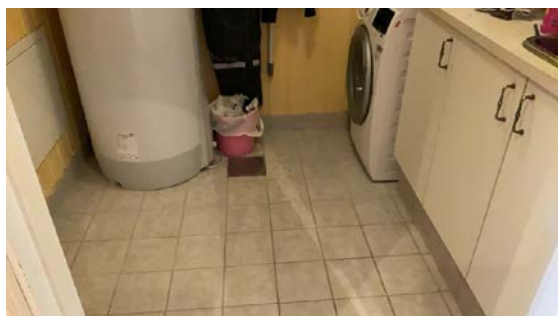


## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra 2006.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har himlingspanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Våtzone på vegg er rundt vaskekommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. I tillegg er det oppkant med fliser mot dørterskelen.

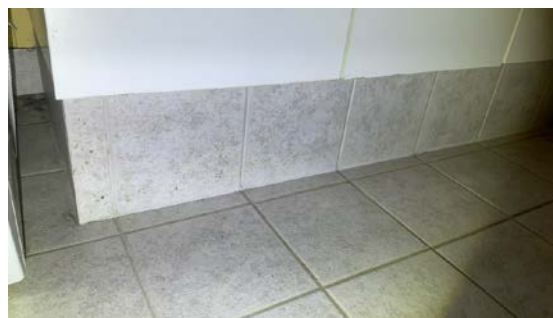
#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved lekkasje i vaskebenken fra installasjoner som er plassert der vil ikke lekkasjevannet finne vei til sluket, da innredningen har tett sokkel som hindrer eventuelt lekkasjevann å finne vei til sluket. Dette kan medføre skader i konstruksjonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2006.  
Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

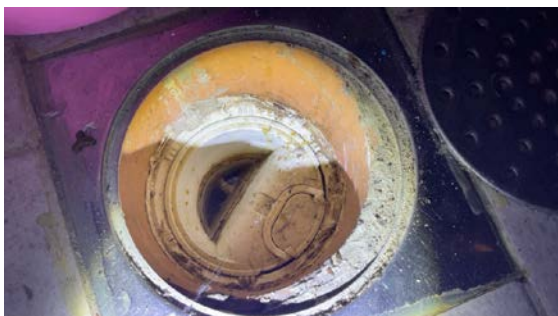
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

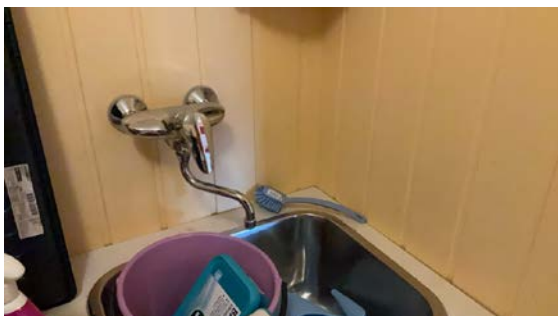
Det mangler membran/tettesjikt i våtsonen rundt vaskekommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres membran/tettesjikt i våtsonen rundt vaskekommen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskeikum av metall og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasjemerker på benkeplaten. Det mangler laminat på sidene av benkeplaten. Det mangler fuge mellom benkeplaten og veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres laminat på sidene av benkeplaten og fuges mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning og videre slitasje.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

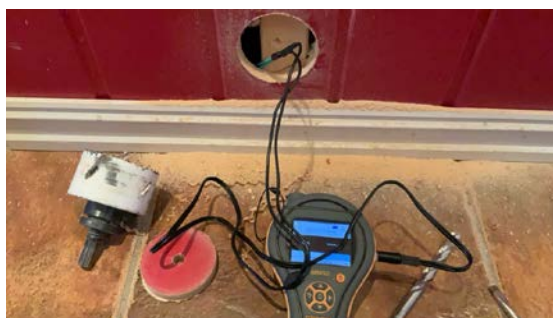
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot vaskerommet.

Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.  
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato og har slitasje og bruksmerker.  
Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.  
Dersom ikke utbedres eller skiftes ut, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør), fra 2006.  
Det er besiktiget i rørskap.  
Vannledninger til kjøkkenet er vannrør av kobber av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør av kobber til kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på badet.  
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på vaskerommet.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og ble montert i 2025 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i tilbygd del. Vannet varmes opp via elektrisk kolbe plassert på vaskerommet. Anlegget er fra 2006.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg dels med skrusikring av porselen og dels med automatsikringer.

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.

**Ukjent.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktisikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type og ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist synlig fuktighet i kjellerrommet under kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av påviste fuktforhold i kjeller må det gjøres nærmere undersøkelser av drenering rundt grunnmur og drensforhold på tomten, og det må påregnes tiltak med utbedringer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur i natursteinsmur.  
Tilbygd del har grunnmur med betongdekke.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent.

Avløp til minirensanlegg på eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

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

## ENEBOLIG (9A)



#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd.

#### Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

#### Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

#### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg på 1970 tallet iht. tidligere takst.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1990 tallet iht. tidligere takst. Taket er besiktiget bakkenivå og fra takfot i stige.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 1990 tallet iht. tidligere takst.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele taket.

Det mangler takrenne på tilbygd del mot øst.

### Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

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

Det må etableres takrenne på tilbygd del mot øst for å sikre korrekt avrenning av takvann og for hindre slitasje og skader på fasaden.



## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater.

### Vurdering av avvik:

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

Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater som inneholder det miljø-/helseskedelige stoffet Asbest. Enkelte plater har skader.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Yttervegg mot garasjen er kledd med Eternittplater som inneholder asbest. Asbest utgjør ingen umiddelbar risiko så lenge platene er hele og ikke bearbeides, men det er strenge regler for håndtering, riving og deponering av asbestholdige materialer. Ved fremtidig arbeid på veggen må dette tas hensyn til for å unngå helsefare.



## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke på utvendig gavivegg og loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1987/2008/2011/2024. 1 vindu i stue er trevindu med koblet glass, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag på enkelte vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett der hvor dette mangler for å forlenge levetiden og sikre tetthet rundt konstruksjonen.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i stue er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

Balkongdør på soverom er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass, fra 1970 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Entredøren mangler utvendig terskelbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres terskelbeslag på entredøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

## TG 2 Balkong

### Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 87cm.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har dårlig innfesting og enkel/dårlig fundamentering med blokker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør festes og forsterkes og fundamenteringen utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne.

Manglende tiltak vil føre til økt risiko for ytterligere skjevheter og skader.



## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. 1 levegg i trekonstruksjon.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 80cm.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg, laminat, teppe og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater og panelplater.

Himling: Trepanel, himlingspanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har stedvis slitasjemerker.

Det er stedvis gliper mot dørterskler.

Det er stedvis svelleskader i skjøter på laminatgulvet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring for å hindre videre slitasje og forringelse. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

## ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 2 soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Det er merkbart svikt/bevegelse i gulvet når man går på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflaten fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Gulvkonstruksjonen bør forsterkes for å hindre svikt/bevegelse i gulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Tilkoblet vedovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra sotluken i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ⓘ TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Eksisterende ventiler i grunnmuren er tettet igjen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller og det bør gjøres undersøkelser for å fastsette tilstand og eventuelle skader.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finerte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Baderommet ble pusset opp i 2007 iht. tidligere takst. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater. Taket har himlingspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på uegnede materialer i våtsonen.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og skader.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt ca. til 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler oppkant med flis og membran mot veggene (panelplatene er montert helt ned til gulvet).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppkant med flis og membran mot veggene for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller bruk. Manglende oppkant øker risikoen for skader.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og ikke noen form for membran/tettesjikt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

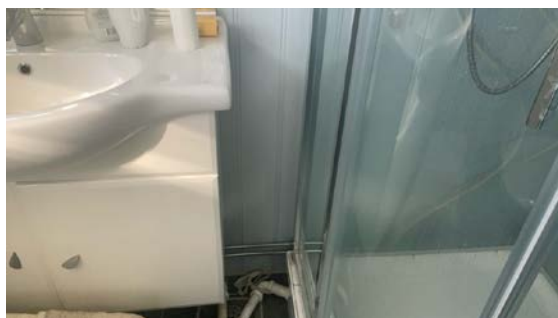
Det mangler membran/tettesjikt på vegger i våte soner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran i våte soner på baderommet for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2007 med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot baderom. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

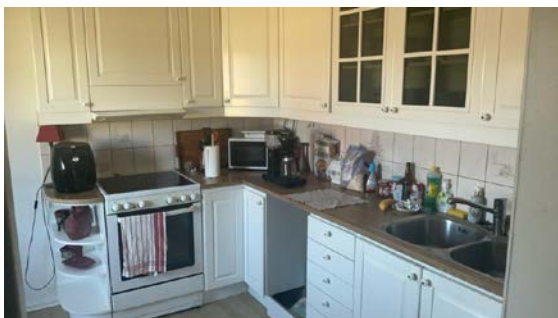
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har enkel standard med bruksslitasje og slitasjemerker.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.



#### ! TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på soverommet.

Det er lekkasjesikring med lekkasjekar under varmtvannstanken med drenering til baderommet og det er lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## Elektrisk anlegg

*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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer plassert på yttervegg (i garasjen).

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.

1969

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på tilsyn eller kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 2 Fukt sikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del. Tilbygd del har punktfundamenter/søyler av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss, slitasje og avskaling i betongen på grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør gjøres lokal utbedring av grunnmuren for å hindre ytterligere forringelse eller skader.



## TC 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er delvis flat og delvis skrånende ned mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler, for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av kobberør. Fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kjøkkenet. Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble i 2022 installert ny utvendig stoppekran og det ble stedvis skiftet vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og boligen 9A.

### Vurdering av avvik:

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

Iht. eier: Ved store mengder nedbør kan rensanlegget fylles med vann - stort sett opplevd problemet noen timer av gangen, et par ganger i året - mulighet for å bruke lensepumpe.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Det bør gjøres utbedring av drenering eller andre tiltak for å hindre at rensanlegget fylles med vann som igjen kan føre til skader.

## 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 bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble iht. eier utført radonmåling i perioden 09.11.2024 - 29.1.2025. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til hhv. 33Bq/m<sup>3</sup> og 45 Bq/m<sup>3</sup>, som er under grenseverdier.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpningene i bunnen av rekkverket på balkongen er større enn det som er tillatt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

266 m<sup>2</sup>/266 m<sup>2</sup>

*Enebolig (9B):* Entré, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Gang, 2 Alkove

*Enebolig (9A):* Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue

*Andre bygg:* Garasje (inntil enebolig 9A), Uthus/stall (opprinnelig grisehus), Uthus/vognskjul, Stabbur  
*Bruksareal andre bygg:* 370 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 800 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

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

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

### Markedsverdi

5 800 000

### Konklusjon markedsverdi

5 800 000

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mosserudveien 28 ,1960 LØKEN 154 m <sup>2</sup> 1920 3 sov	30-05-2024	6 490 000	<b>6 250 000</b>		6 250 000	<b>40 584</b>
2 Didriksborgveien 67 ,1960 LØKEN 108 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	30-04-2025	4 500 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>32 215</b>
3 Lunderveien 1 ,1960 LØKEN 180 m <sup>2</sup> 1947 4 sov	25-02-2025	5 390 000	<b>5 390 000</b>		5 390 000	<b>29 454</b>
4 Sofiastien 11 ,1960 LØKEN 106 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	03-12-2023	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>26 415</b>
5 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>23 529</b>
6 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>21 392</b>
7 Hølandsveien 1638 ,1960 LØKEN 121 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	31-03-2026	2 650 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>21 074</b>
8 Thonsveien 10 ,1960 LØKEN 97 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	15-09-2025	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>15 426</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	60 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>109 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig (9B)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig (9B)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

### Enebolig (9A)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig (9A)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

### Garasje (inntil enebolig 9A)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje (inntil enebolig 9A)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus/stall (opprinnelig grisehus)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### Uthus/vognskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus/vognskjul</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

### Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 690 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

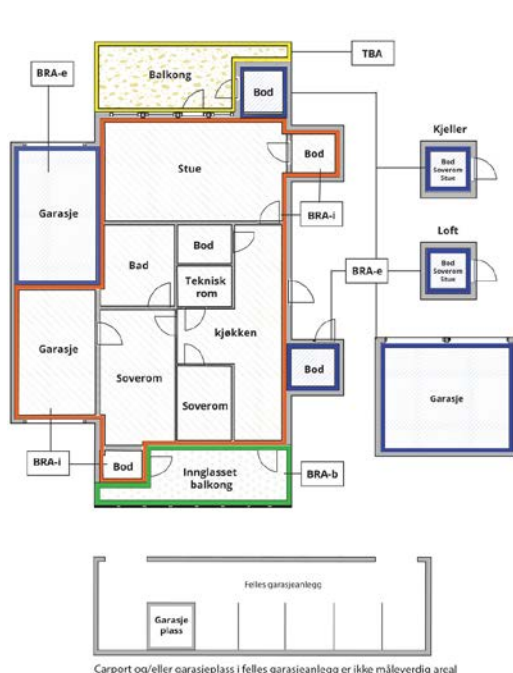
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig (9B)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. etasje	106			106	36		106
2. etasje	80			80		10	90
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>36</b>	<b>10</b>	<b>196</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Entré/gang, bad/wc, vaskerom, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, alkove 1, alkove 2, stue		

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslyflate. (arealet av dagslyflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse utvendig tømmerarbeid/vedlikehold i 2025 av Arve Melby Byggtjenester AS.

Ny styringsenhet til begge minirensanleggene i 2026 av Klaro AS.

Ny varmtvannstank i 2025 av Kragtorp VVS AS.

Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2023, 2024 og 2026 av Innovasjon Elektro AS og ST Elektro AS.

## Enebolig (9A)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	19
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom 1, gang 2, bad/wc/vaskerom, soverom 2, stue		

## Kommentar

Terrasseareal (TBA) er terrasse med ca. 16m<sup>2</sup> og balkong med ca. 3m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer, for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

Begge soverommene tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny varmtvannstank i 2023 av Kragtorp VVS AS.

Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022 og dette ble utbedret som forsikringssak av Tryg Forsikring og arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kragtorp VVS AS skiftet avløpsrør på kjøkkenet i forbindelse med dette.

## Garasje (inntil enebolig 9A)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		150		150	
<b>SUM</b>		<b>150</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjer, bod, vedskjul	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Uthus/stall (opprinnelig grisehus)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller/møkkakjeller					
1. etasje		160		160	
<b>SUM</b>		<b>160</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller/møkkakjeller			
1. etasje		Entré, toalettrom, bod/innredet rom, bod 2, bod 3/innredet rom, bod 4/stall	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger av bygningen som grisehus og bygningens størrelse på tegningen stemmer med dagens bruk. Bygningen er innvendig ombygd/innredet i senere tid og denne bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

## Uthus/vognskjul

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		60		60	
<b>SUM</b>		<b>60</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjer/lagerrom	

## Stabbur

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			
2. etasje			

### Kommentar

Rommene har lav innvendig takhøyde (under 1,90 meter) og har ikke måleverdig bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Daniel Johnsen Hoffsbrettbakken	Kunde
	Nora Hoffsbrettbakken	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	36	6		0	19580.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Thonsveien 9 A

### Hjemmelshaver

Nora Ingeborg Hoffsbrettbakken og Daniel Johnsen Hoffsbrettbakken.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Moe ca. 5 km. utenfor Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i Hølandsveien ca. 1 km. fra eiendommen.

Løken har barnehage og barneskole.

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

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Private avløpsanlegg med 2 minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 19.580,6m<sup>2</sup>.

Iht. gårdskartet består eiendommen av:

Fulldyrka jord 16.000m<sup>2</sup>.

Bebyggd og annet areal 3.600m<sup>2</sup>.

Tunet er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårds plass med gode parkeringsmuligheter.

Hage med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Usjenert beliggenhet med gode lys- og solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje (inntil enebolig 9A)



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

#### Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard.  
Bygningen har slitasje, store skjevheter og skader.

#### Vedlikehold

Bygningen har et vesentlig rehabiliteringsbehov og vurderes til å ha liten eller ingen verdi.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført inntil eneboligen.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter.  
Det er delvis betonggulv og delvis jordgulv.

Vegger er oppført med enkel trekonstruksjon.  
Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

3 leddporter av metall med motoriserte åpnere.  
Slagport og gangdør i trekonstruksjon.

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

## Uthus/stall (opprinnelig grisehus)



### Anvendelse

Stall og boder.

### Byggeår

1979

### Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

### Standard

Utvendige bygningsdeler har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje. Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet som lagringsplass og for dyrehold.

### Vedlikehold

Bygningen har normal slitasje i forhold til alder, men behov for vedlikehold må påregnes.

Det er sprekker i enkelte vindusglass.

Det var stående vann i kjelleren på befaringsdagen og det må gjøres tiltak med utvendig drenering og terrengforhold for å lede vannet bort fra bygningen.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert dels med grunnmur med kjeller og dels med betongdekke på mark. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er av betong/elementer.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med profilerte metall plater.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Vinduer med enkle/koblede glass i trerammer fra byggeåret.

Innredet rom har vindu med 2-lags glass med produksjonsår 2012.

Gangdører/slagporter i trekonstruksjon.

Toalettrommet består av: Veggmontert toalett og servant.

Innredet rom ved toalettrommet har gulvbelegg, panelplater på veggene og malt panel/mdf i taket.

Boder har vært benyttet til fôr til hest og utstysrom.

Stall har 2 stallbokser som har vært benyttet til hest og i tillegg er det 2 bokser som i dag benyttes til kanin.

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

## Uthus/vognskjul



### Anvendelse

Garasje og lagringsplass.

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeår iht. tidligere takst.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Trebordkledningen og takplatene er fra 2016 iht. tidligere takst.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter.

Innvendig dekke med grus/jord.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning/låvepanel.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

2 slagporter i trekonstruksjon.

1 gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer.

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

## Stabbur



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygningen har slitasje og råteskader.

### Vedlikehold

Bygningen har rehabiliteringsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Stabbur i tradisjonell trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter på betongdekke.

Gulv i trekonstruksjon.

Vegger er oppført med liggende laftet plank.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	08.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eier	10.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.03.2026	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	10.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	26.08.2020		Gjennomgått	23	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Daniel Johnsen Hoffsbrattbakken

Nora Ingeborg Hoffsbrattbakken

## Boligen

Thonsveien 9A

1960 Løken

3226-36/6/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk på badet i hovedhuset

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt en list rundt dusjsone. Dette begrenser at vannet renner utover gulvet noe.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av dusjkabinett i Veslehuset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Råtne bord som trengtes utskifting. Vindsperre manglet.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tryg forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannlekkasje på kjøkken i veslehuset. Tryg forsikring ordnet alt. Arbeidet ble avsluttet i 2023. Nytt gulv.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Kragtorp VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye avløpsrør i forbindelse med vannskaden på kjøkkenet i veslehuset.



#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av noe av kledning på nordveggen på veslehuset (veggen til soverommet). Byttet vindspærre samtidig.

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Arve Melby Byggjenester AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet råtnete bjelker og støttet opp taket ved inngangsparti på hovedhuset.

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet et vindu på veslehuset.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet rekkverk på terrasse på veslehuset.

---

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

♦ Ja

Noe kondens/dugg på de eldste vinduene i hovedhuset ved kaldt vær ute.  
Ikke problem på de nyere vinduene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet skruer på takplater på 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?

♦ **Ja**

Kommer vann inn i potetkjeller ved nedbør i hovedhuset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Mus. Har tatt mus i feller i stallen og under kjøkkenvasken på hovedhuset. Kommer opp ved rørene som fører ned til potetkjeller. Ikke opplevd mus i oppholdsrom.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Musefeller i stall og under kjøkkenvask.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Aurskog Høland kommune

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis nye vannledninger fra utvendig stoppekran og til stall og veslehuset. Ny stoppekran utvendig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Klaro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny styringsenhet til begge renseanleggene. januar og februar 2026.



---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Ved store mengder nedbør kan renseanlegget til veslehuset/stall fylles med vann (tilbakeslag?). Stort sett opplevd problemet noen timer av gangen, et par ganger i året. Mulighet for å bruke lensepumpe.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Kragtorp VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmtvannsbereder i veslebygg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Kragtorp VVS as

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmtvannsbereder i hovedhus

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** ST elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Elbillader, kurs, montering og tilhørende sikringer.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Innovasjon elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lys og stikk i stall, samt sikringer til disse

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** ST elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikk og ledninger på soverom i hovedhus.

---

## 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?

♦ **Ja**

Jordet kan få overvann ved mye nedbør.

---

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?

♦ **Ja**

Radonmåling på veslebygg måleperiode 9.11.2024 - 29.1.2025.  
Høyeste årsmiddelverdi 33Bq/m<sup>3</sup>. Høyeste måleverdi 45 Bq/m<sup>3</sup>.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Stall/grisehus. Blåst inn snø ved mønet januar/feb 2026, slik at det ble liggende på isolasjon.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Snø ble fjernet og våt isolasjon byttet. Mønet er nå tettet med tettebånd.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Kragtorp VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannrkan i stallen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Reperasjon av dreneringsrør på jorden.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av gulv, soverom i 2. etg i hovedhus. Ny isolasjon og rettet opp.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av griseinnredning i grisehus og bygging av hestebokser.



4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd gjerde rundt hagen på hovedhus.

---

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?

♦ **Ja**

Veslehuset er leid ut på 3 års kontrakt. Leietaker disponerer også nærmeste garasjeløp.

---



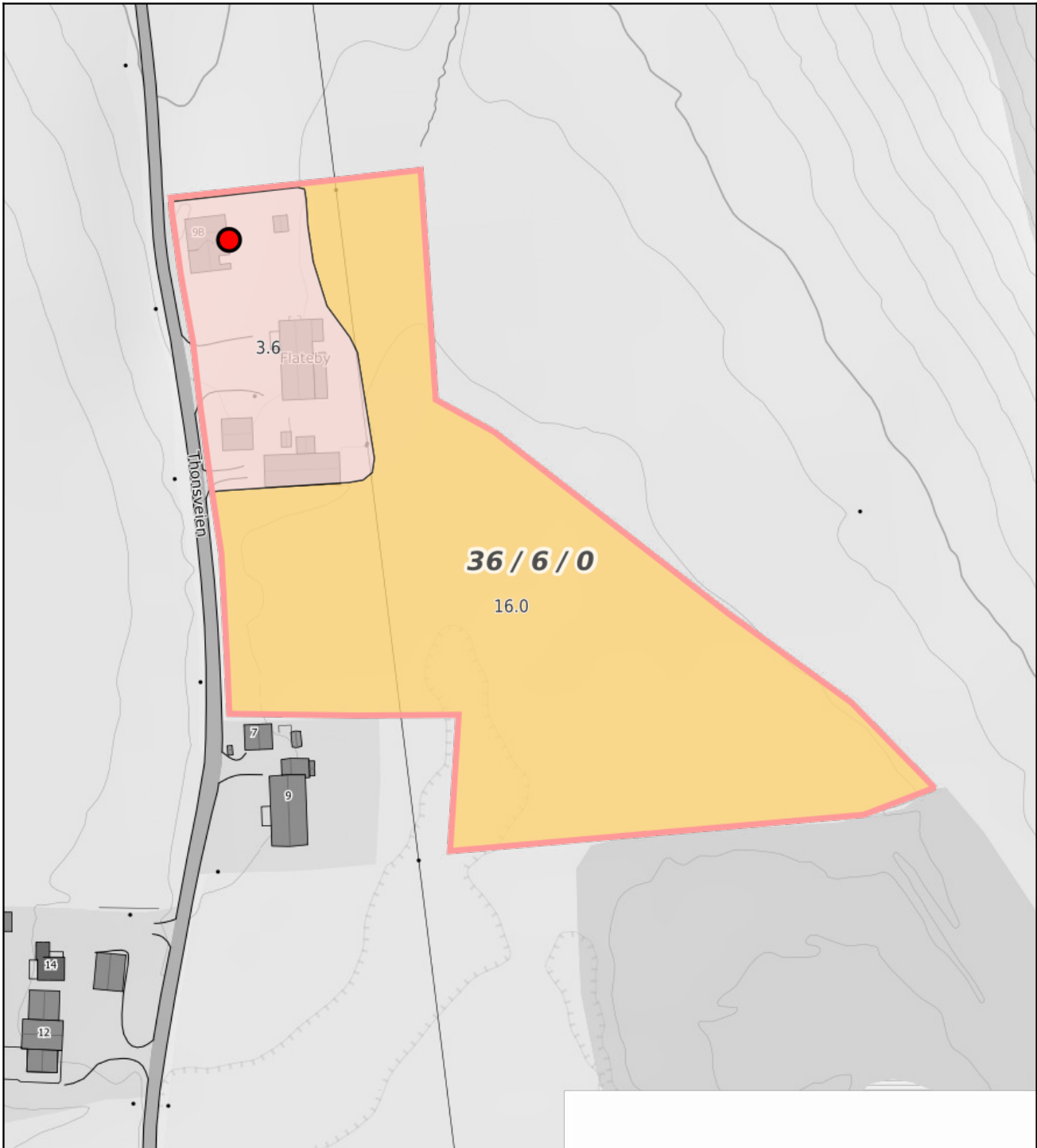
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 01.05.2026 13:14
   
 Eiendomsdata verifisert: 01.05.2026 13:14

**GÅRDSKART 3226-36/6/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 36/6/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	16.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	16.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.6	3.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	19.6	19.6

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 36

Bnr: 6

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Thonsveien 9A, 1960 LØKEN, med flere

Hj.haver/Fester:

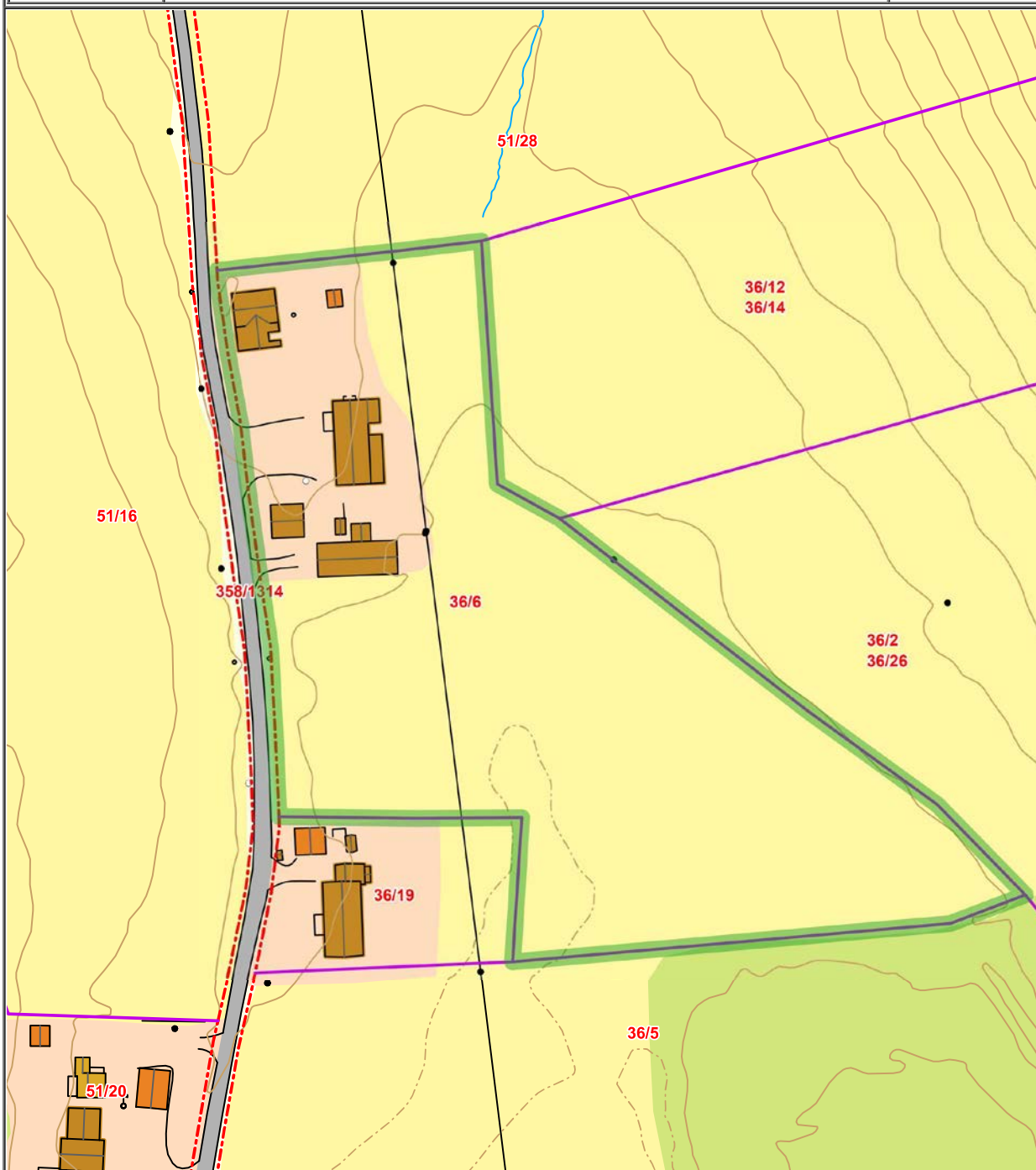
HOFFSBRATTBAKKEN DANIEL J, Thonsveien 9A, 1960 LØKEN, med flere



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 20/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1500



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



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 36

Bnr: 6

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Thonsveien 9A, 1960 LØKEN, med flere



Hj.haver/Fester:

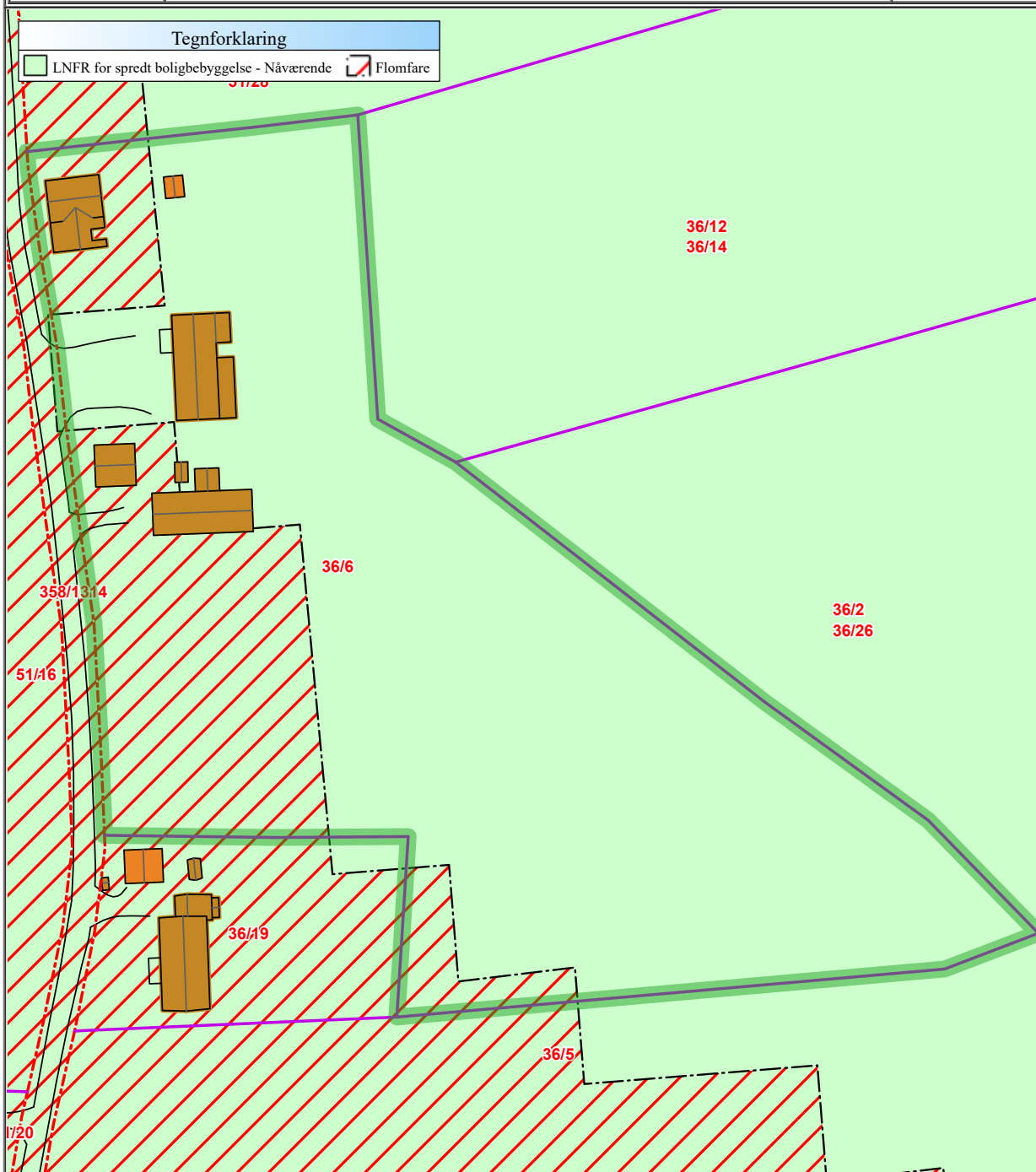
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 19/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1200

## Tegnforklaring

 LNFR for spredt boligbebyggelse - Nærværende  Flomfare



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

# Nabolagsprofil

Thonsveien 9A - Nabolaget Momoen - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lunder Linje 480	11 min 1 km
Svingen stasjon Linje R14	26 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	58 min

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min 5.1 km
Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	15 min 12.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	20 min 17.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 18.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

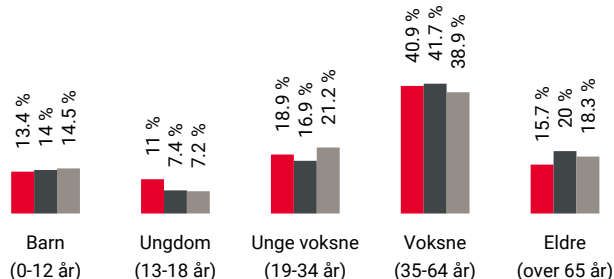
Veldig bra 79/100



## 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) 52 barn	15 min 1.3 km
Hofmoen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 2.4 km
Løken barnehage (0-5 år) 87 barn	8 min 5.6 km


## Dagligvare


Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 5 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 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 2026


## 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

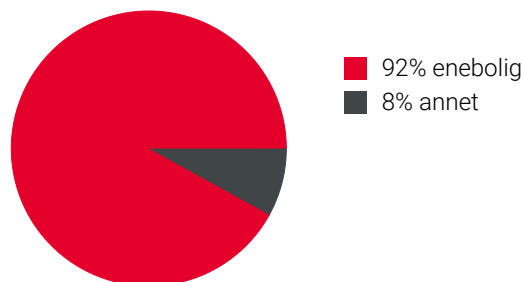
 Momoen idrettsanlegg 19 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km

 Hølandshallen 5 min   
Aktivitetshall 4.2 km

 MOVA Bjørkelangen 21 min 

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 22 min 

## Boligmasse

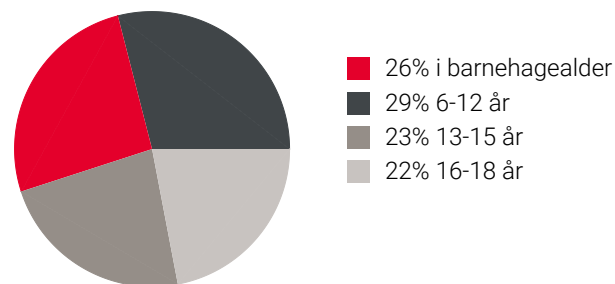


## Varer/Tjenester

 Løken senter 6 min 

 Løken apotek 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

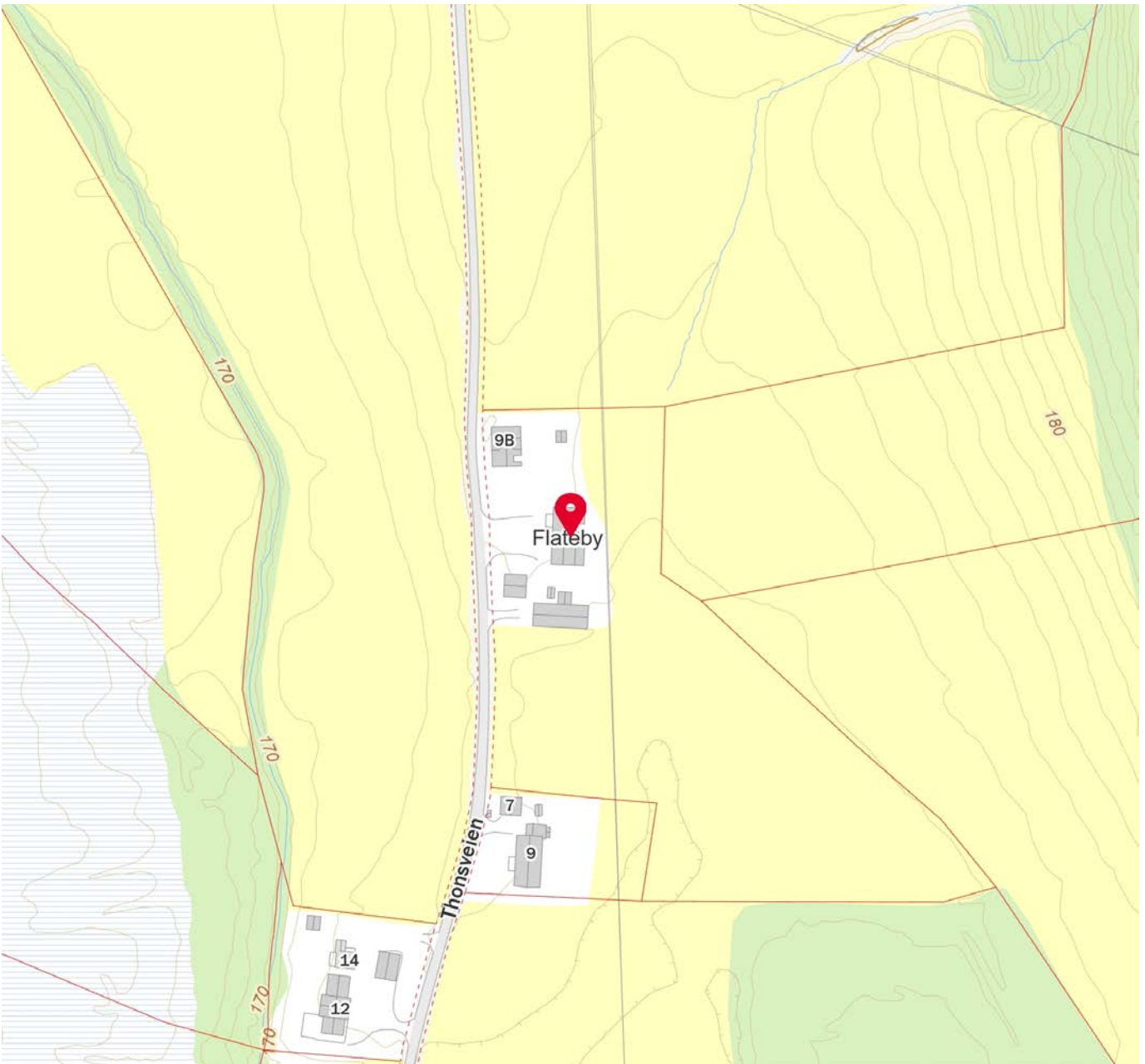
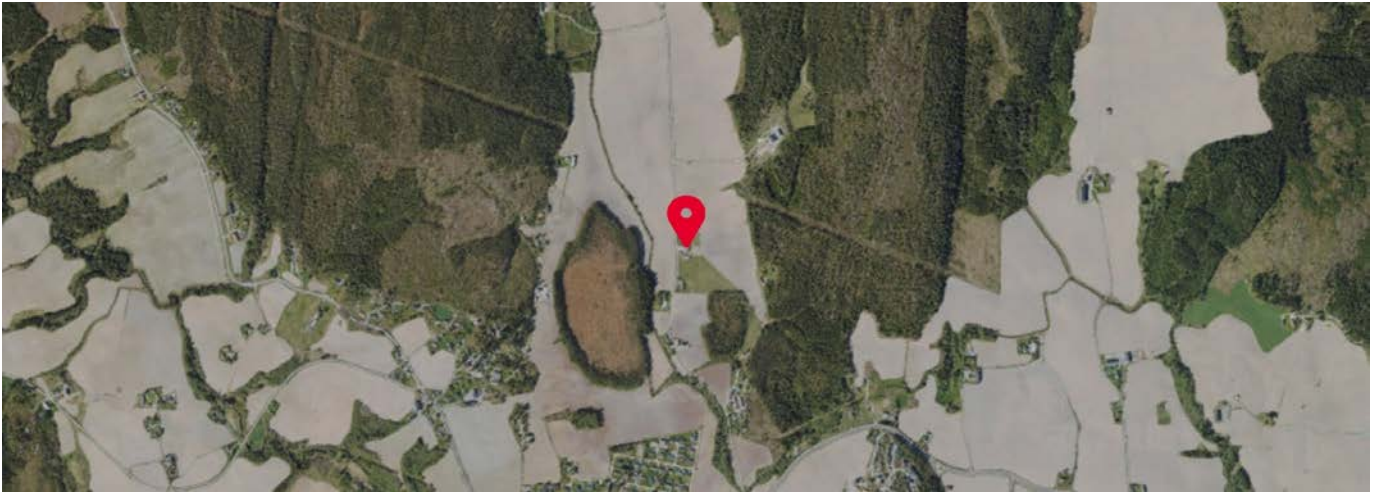


0% 43%

■ Momoen  
■ Aurskog-Høland kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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





# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Thonsveien 9A og 9B  
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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre