



aktiv.

Norrønaveien 1B, 1963 FOSSER

Familievennlig bolig med sjarmerende arkitektur, beliggende på en høyde med stor tomt. 2 garasjer, en med 2 hestebokser



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Thomas Hellerud og
Karianne Hellerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 140/186 kvm
Tomtstr.: 2273.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1107250062

Ditt nye hjem!

Velkommen til Norrønaveien 1 B – en tiltalende og sjarmerende enebolig i naturskjønne omgivelser. Beliggenheten er barnevennlig, med nærhet til fint turterreng, samt kort vei til busstopp, liten kafé og grendehus. Eneboligen ligger høyt og fint plassert på en velstelt tomt på ca 2,2 mål, og gode solforhold nytes på store, flotte uteplasser. Ellers på tomten er det to garasjer (hvorav en med to hestebokser), og rikelig med boltreplass i en stor hage.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Her er det tre stuer i dels åpen løsning, nyere varmepumpe, to ildsteder og et klassisk, velutstyrt spisekjøkken fra 2015. Videre har boligen et helfliset bad/wc/vaskerom, et wc-rom, pen entré og tre fine soverom. Flere rom har garderobe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	13
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	78
Situasjonskart	83
Kulturminner	85
Budskjema	104



Norrønaveien 1B ligger høyt og fint plassert på en velstelt tomt på ca 2,2 mål, og gode solforhold nytes på store, flotte uteplasser.



Beliggenheten er barnevennlig, med nærhet til fint turterreng, samt kort vei til busstopp, en liten kafé og grendehus.



I tillegg til eneboligen er det to garasjer (hvorav en med to hestebokser), og rikelig med boltreplass i hagen.



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med en stor, vestvendt velkomstterrasse og veggmontert, klassisk utebelysning.



Entreen har lyse overflater og garderobenisje.



Innenfor entreen er det en luftig trappegang med et stort garderobeskap.



Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år.



Kjøkkenet, som var nytt i 2015, har et elegant og tidsmessig design med god benkeflate og mye oppbevaringsplass.



Innredningen har lysegrønne, profilerte fronter, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med lyse plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Tilliggende kjøkkenet er det et spiskammers med plass til hyller og ekstra kjøleskap.



Boligen har nostalgisk interiør med fargetoner som står godt til hverandre.



Den sosiale sonen byr på mange muligheter - tv-stue, gjestesone, lesestue, atelier - alt etter familiens behov!



Det er tre innbydende stuer i eneboligens første etasje, og alle ligger i dels åpen løsning langs hele husets sydside. I én av stuene er det en eldre vedkamin, og i den tiliggende stuesonen ble det montert en luft-til-luft varmepumpe i 2023.



Den åpne planløsningen gir hele etasjen en luftig atmosfære.



Det er lagt gjennomgående, enstavs parkett i alle stuesonene og inn mot den åpne kjøkkenløsningen.



Sofasonen har en behaglig gråfarge på veggene som gir denne delen av stuen en lun følelse.



Denne delen av stuen vender ut mot hagen på baksiden av boligen.
Det store vinduet gir rikelig med lysinnslipp til hele den åpne sonen.



Fra denne stuen er det også doble terrassedører ut til en lun, østvendt terrasse.



Det er tre soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i andre etasje.
Panelet på soveromsveggene er malt i tidsmessige farger, og hvert rom har enstavs laminatgulv.



Det er garderobeskap på alle soverommene.



Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp til rommene i etasjen.



Dette rommets store og tredelte vindu byr på en langstrakt og naturskjønn utsikt.



Trapperommet i andre etasje har plass til ulike garderobeløsninger.



Boligen har for øvrig lagringsplass i en innebod i andre etasje, to boder i kjelleren og i den største garasjen.



Badet ligger ved soverommene i andre etasje, og ble pusset opp i 2015.
Her er det sandfargede fliser på veggene og brune fliser på gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Gjestetoiletet ligger ved entreen i 1. etasje og ble pusset opp i 2015. Den duse grønn-tonen på veggen står godt til laminatgulvet. I tillegg til et toalett er det hvit servantseksjon, et speil, belysning samt panelovn.



Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker og fjell i dagen.



Det er rikelig med trygg boltreplass i den store, solrike hagen.



Hagen byr på god plass til uteleker - til glede for de minste i familien!



Fra stuen er det utgang til en lun, østvendt terrasse – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen.



Ved inngangspartiet, på vestsiden av huset, ble det etablert en stor terrasse over to nivåer i 2024. Terrassen har dekke, rekkverk og levegger i tre, og det er montert utebelysning på husveggen.



På den store terrassen er det plass til griller og det man måtte ønske av utemøblement, og solen kan omtrent følges gjennom hele dage. Herfra har du også fritt tilsyn med barna som leker i hagen.



Gårdsplassen er gruset har god plass til flere biler. I tillegg er det to garasjer, hvorav den ene har to hestebokser.



Den andre garasjen har plass til en parkert bil.



Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig område på Fosser, ca 3 km fra Løken med forretninger og servicetilbud.



Det er 1-7 skole m/sfo på Løken, ungdomsskole på Hemnes og to videregående skoler på Bjørkelangen. Løken har to barnehager, og det er flere generelt i kommunen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 125 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Etasjen har ikke måleverdig areal og består av to boder. Takhøyde i kjeller er ca. 179 cm.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue, stue 2, bod.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Trapperom, soverom, gang, bad/vaskerom, bod, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Garasje.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller er ca. 179 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2273.2 m²

Eiendommen ble skylddelt i 1939. Skylddelingsforretningen er ikke innhentet og det er derfor usikkert om det er angitt noe areal i denne. I følge mottatt matrikkelrapport har eiendommen et beregnet areal på 2.273,2 kvm. I følge samme rapport opplyses det at eiendommen ble berørt av en kart- og delingsforretning i 2005, en kartforretning i 1997 og en oppmålingsforretning i 2012. I det tinglyste dokumentet fra 1997 oppgis gnr. 59 bnr. 20 å ha et areal på 3.717 kvm. Gnr. 59 bnr. 88 ble fradelt gnr. 59 bnr. 20 i 2005, og arealet antas å være omfattet av dokumentet fra 1997. Det er derfor noe usikkerhet rundt eiendommens grenser og areal, og ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig område på Fosser, ca 3 km fra Løken i Aurskog-Høland kommune. Det er ca 9 km til Bjørkelangen.

Forretninger og servicetilbud

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

Høland Stadion

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

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack,

skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc-, fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

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

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

Øvrige fritidsaktiviteter

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

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

Kulturtilbud

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

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen. Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av bebyggelse og landbruksareal.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca 3 km til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er to videregående skoler på Bjørkelangen. Det er flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Fosser. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Løken, 12 min til Bjørkelangen, 36 min til Mysen, 38 min til Lillestrøm og 58 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett. Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. Iht. dato på produkt. Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt. Terrasse ved entre: Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse mot syd med tilgang fra stue: Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/platting ved garasje: Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024. Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregnert treverk. Manglende rekkverk på trapp.

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert 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. Sjekk alder tak. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Takteking med ukjent alder. Mose og slitasje på grunn av alder.

Utvendig > Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger. 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Spredte råteskader i kledning og værslitt oppsprukket kledning. Mye flass i overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Undertaket er misfarget. Ukjent luftespalte/lufteløsning i isolerte skråtak i 2.etg. Kaldt knekott i 2.etg. og kaltloft over vindfang og toalettrom med manglende tilgang. Det ble funnet noe misfarget undertak på loft mot møne, ukjent årsak.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. Iht. dato på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer i toalett og vindfang er fuget tette og lar seg ikke åpne. Utvendig beslagløsning på PVC vinduer er ikke utført iht. monteringsanvisning. Det er glippe mellom beslag og vindu.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Hovedytterdør med vær- og bruksslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre: Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse mot syd med tilgang fra stue: Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/platting ved garasje: Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse mot syd og på terrasse ved entre har 90cm rekkverk. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Laminat og parkett. Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater. Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater. Bruksslitasje på overflater i fleste rom. Det var noe gjenstående arbeider ved befaring av boligen. Vegg i soverom 2.etg. Manglende dør og listverk til lite soverom og overflatebehandling av åpning mellom kjøkken og stue. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Eier har lagt nytt gulv i kjøkken og stuer 1.etg. i senere år. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Kryp kjeller

Vindfang og toalettrom og liten stue mot syd har har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjellere. Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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. Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har 180° malt tett tretrapp med parkett i trinn og opptrinn. Manglende

håndrekke på vegg og lavt rekkverk på trapp. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Flere dører med bruksslitasje og hakk/merker i overflate. Dør til bad med katteluke montert.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det ble funnet mus i musefelle på kaltloft i boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble funnet mus på kaltloft i boligen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder. Det er rør i rør vannrør til bad i 2.etg. Fra 2015. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra kjøkken utført med fleksibelt rør. Deler av rør med motfall, samt dårlig innfesting av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Bereder fra 2024. Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrånende tomt. Fall vekk fra boligen på 3 sider. Svakt fall på terreng mot grunnmur på nordside av boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Oljetank

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Ukjent alder og tilstand på oljetank. Oljetank er i dag ikke i bruk. Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Oljetanken er i dag ikke i bruk og det er fortsatt olje/parafin på tank.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg. Laminat på gulv, smartpanel på vegger. Gulvstående toalett og lite

servantskap med slett front og hel servant. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er avvik: Filter mangler i ventilator. Ukjent årsak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF smartpanel i tak. Bemerk svelleskader i tak over dusjkabinett. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er svelleskader i MDF takpanel over dusj. MDF er fuktømfintlig og vil kunne svelle uten ekstra overflatebehandling.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble funnet noe riss i grunnmur. Mellom kjellermur og ringmur ved utbygg stue.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. 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.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og hel servant. Overskap og speile på vegg. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det noe riss i servant. Ukjent årsak.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer kjeller

Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med begynnende råteskader og manglende kitt rundt glass.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregnert treverk. Manglende rekkverk på trapp. Årstall: 2024 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. 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 ble målt planavvik i gang 2.etg. og i soverom 2.etg. Her ble det målt 30mm planavvik på 2m avstand i gang og det samme i soverom. Det ble funnet en bjelke med råteskader under kjøkken i kjeller. Bjelke/råteskade var tørt ved befaring. Det har ikke vært utvikling i råte i senere år. Denne info iht. eier.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn/peisovn i stue og gammel koks/ved kamin i liten stue 1.etg. Pipe fra byggeår. Ukjent alder på ildsteder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Iht. NRBR foreligger det krav/anbefaling om rehabilitering av pipe innen 5 år. Datert 19.11.2020.

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er synlig fjell i kjeller. Ved denne løsning er det naturlig med noe fuktighet inn kjeller. Det ble funnet renne under grunnmur og inn i kjeller. Synlig vann på grunn inn ved denne renne.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen og utvendig fuktsikring er, antatt, fra 1940. Det er ikke synlig tettesjikt på grunnmur. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. 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. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Garasje/uthus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasje er tegnet med 2 porter, dør og vindu på sidevegg. Det er i dag en port, dør og vindu i frem-vegg på garasje.

Nyere håndverkstjenester

Det er i følge eier utført håndverkstjenester de siste 5 år. Det er lagt nye gulv i flere rom, satt opp en vegg i 2.etg. og åpnet mellom kjøkken og stue. Utført med egeninnsats. Eier er håndverker.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 25.04.2025 av Kåre Anders Fossum Orderiud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det foreligger ingen krav om utbedring i forbindelse med det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/ mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: 19.11.2020: Feiing ikke utført. Skorstein må rehabiliteres innen 5 år. 22.01.25: Varslet feiing og tilsyn, ikke utført da det ikke var noen hjemme. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. St elektro sto for gulvvarme og elektrisk. Arbeid utført av St elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Hele badet ble totalrenovert i 2015.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja. Ligger i boligmappa.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Usikker på firmanavn da det ikke ligger noe info på dette som jeg klarer å finne. tidligere eier opplyste om dette ved kjøp. Arbeid utført av ukjent.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Gjennomgående skjevhet i de fleste rom.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Observert skjeggkre fra tid til annen. feller er satt ut. ser ikke ut til å være ett stort problem. sett lite av det nå i vinter.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Elektrisk anlegg ink sikringskap skiftet ut i hele boligen i 2015/2016. Arbeid utført av ST elektro.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll av elektrisk anlegg 30.5.2023 ett par mindre utbedringer etter dette gjort av Marker El installasjon.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Er selv faglært tømrer med mange års erfaring. Arbeid utført med egeninnsats.

Kort fortalt om eiendommen

- Tiltaltende og sjarmerende enebolig
- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Solrik, velstelt tomt på ca 2,2 mål
- Gruset gårdsplass og 2 garasjer
- En av garasjene har to hestebokser
- Østvendt, lun terrasse ved stuen
- Vestvendt, meget stor og ny terrasse
- Pen entré med garderobenisje
- Luftig gang med garderobeskap
- 3 pene stuer i dels åpen løsning
- Vakkert, velutstyrt kjøkken fra 2015
- Bad/wc/vaskerom og et eget wc-rom
- 3 pene soverom og en innebod
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Vindfang, wc-rom, trapperom, bod, kjøkken og 2 stuer.
 2. etasje: Trapperom, gang, bod, bad/wc/vaskerom og 3 soverom.
- Kjelleretasje: 2 boder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i to garasjer og på en stor, gruslagt gårdsplass. Den største garasjen har en egen del med 2 bokser for hest.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og på ett av soverommene i andre etasje. Etter tilsyn fra brannvesenet i 2020 ble følgende avdekket: Skorstein må rehabiliteres innen 5 år. Det er naturlig ventilasjon, med unntak

av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Boligens varmtvannsbereder fra 2024 rommer ca. 200 liter.

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Tankens alder og tilstand er ukjent. Oljetanken er i dag ikke i bruk og det er fortsatt olje/parafin på tank.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Norgespris

Det er ikke kjent om avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra

kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 454 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 869 435 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 477 739 pr 2023

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. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 20 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:

3226/59/20:

02.08.1939 - Dokumentnr: 1495 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:59 Bnr:1

20.02.1997 - Dokumentnr: 977 - Grensejustering

22.08.2005 - Dokumentnr: 7251 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:59 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 840448 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:59 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 113931 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:59 Bnr:20

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 ikke godkjente byggetegninger for enebolig utover fasadetegning ifb. skifte av vindu i 1975. Det foreligger ikke tegninger for den eldste garasjen, men det foreligger tegninger for den andre garasjen fra 1981.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ikke tinglyst rettighet, og det er ikke fremvist annen skriftlig dokument som regulerer adkomstveien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/> »

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område med registrerte kulturminner. Mottatte dokumenter fra kommunen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 351 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markeds pakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, org.nr. 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

24.06.2025

Norrønaveien 1B

1.etg.



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

Norrønaveien 1B

2.etg.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Norrønaveien 1 B, 1963 FOSSER
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 59, bnr. 20

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 11763-25037

Referansenummer: BP1627

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert 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. Sjekk alder tak.

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. Iht. dato på produkt.

Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt.

Terrasse ved entre:

Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse mot syd med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/platting ved garasje:

Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024.

Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregneret treverk. Manglende rekkverk på trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

Brukksslitasje på overflater i fleste rom. Det var noe gjenstående arbeider ved befaring av boligen. Vegg i soverom 2.etg. Manglende dør og listverk til lite soverom og overflatebehandling av åpning mellom kjøkken og stue.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Eier har lagt nytt gulv i kjøkken og stuer 1.etg. i senere år.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn/peisovn i stue og gammel koks/ved kamin i liten stue 1.etg.

Pipe fra byggeår. Ukjent alder på ildsteder.

Fuktsøk i rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vindfang og toalettrom og liten stue mot syd har har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjellere.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller.

Boligen har 180° malt tett tretrapp med parkett i trinn og opptrinn. Manglende håndrekk på vegg og lavt rekkverk på trapp.

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold.:

Det ble funnet mus i musefelle på kaltloft i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. MDF smartpanel i tak. Bemerk svelleskader i tak over dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 33 mm. fra flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt mansjett i sluk.

Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Med hensyn til ukjent utførelse, anbefales det og opprettholde dusjkabinett i rommet.

Servantskap med slette fronter og hel servant. Overskap og speile på vegg. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

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

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger og gulv ved dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Vannfaste limte plater mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, smartpanel på vegger.
Gulvstående toalett og lite servantskap med slett front og hel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder. Det er rør i rør vannrør til bad i 2.etg. Fra 2015
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Bereder fra 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Det er montert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Fra 2023

Åpent anlegg. Noe skjult. Sikringsskap plassert i trapperom.
Røykvarslere i begge etasjer. 2 stk. 6kg brannslukkningsapparater.

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Ukjent alder på oljetank.
Oljetank er i dag ikke i bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen og utvendig fuktsikring er, antatt, fra 1940. Det er ikke synlig tettesjikt på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt. Fall vekk fra boligen på 3 sider. Svakt fall på terreng mot grunnmur på nordside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

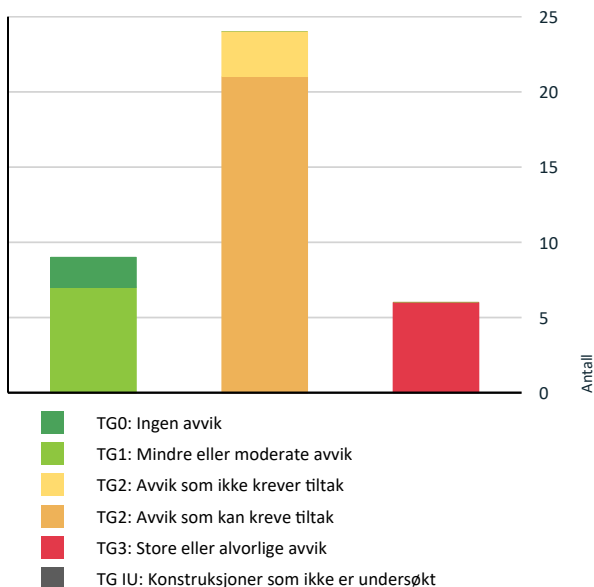
Garasje/uthus

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

Garasje er tegnet med 2 porter, dør og vindu på sidevegg. Det er i dag en port, dør og vindu i frem-vegg på garasje.

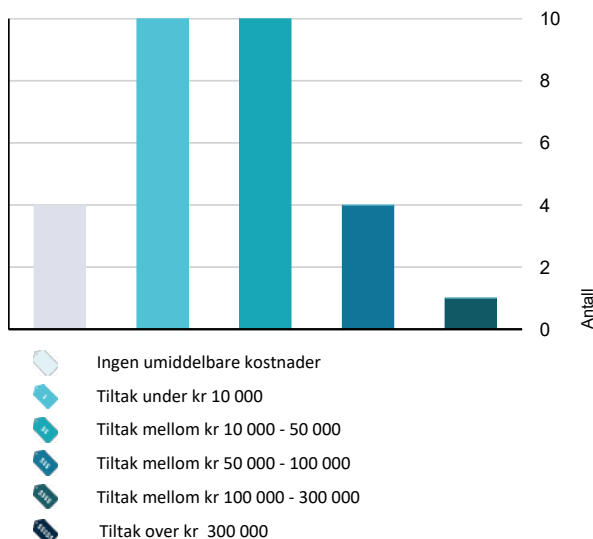
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. Garasje/boder 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 er 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. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort takshingel på lite tak over vindfang og toalett. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert 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. Sjekk alder tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking med ukjent alder. Mose og slitasje på grunn av alder.

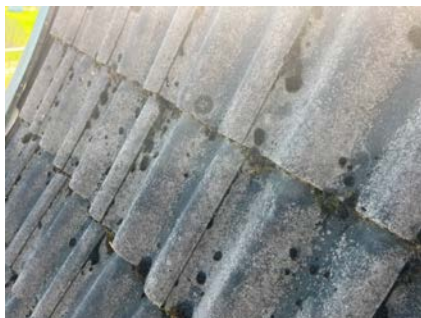
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales vask/rens av takstein og nærmere undersøkelser av tilstand.

Takshingel med slitasje. Det kan ikke utelukkes utskifting av takshingel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mose og slitasje.

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier og fotbeslag på pipe. Takstige til feier er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takvann går rett ut på grunn ved grunnmur

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Spredte råteskader i kledning og værslitt oppsprukket kledning. Mye flass i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

Med hensyn til begrenset lufting av kledning bør konstruksjon overvåkes jevnlig.

Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i kledning



Råteskader i kledning

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/mansardtak. Lite kaltloft mot møne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

Ukjent luftespalte/lufteløsning i isolerte skråtak i 2.etg.
Kaldt knekott i 2.etg. og kaltloft over vindfang og toalettrom med manglende tilgang.
Det ble funnet noe misfarget undertak på loft mot møne, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av løsning av lufteløsning i skrå isolerte tak/vegger i 2.etg. og årsak til misfarget undertak på kaltloft.
Det bør etableres tilgang og lufting av kaltloft over vindfang og toalettrom.
Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. PVC vinduer fra 2015. Trevinduer fra 1982 og 87. Iht. dato på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer i toalett og vindfang er fuget tette og lar seg ikke åpne.
Utvendig beslagløsning på PVC vinduer er ikke utført iht. monteringsanvisning. Det er glippe mellom beslag og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag på vinduer må monteres korrekt. Det er i dag fare for at vann/fuktighet kan trenge inn i konstruksjon og forårsake fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Beslag ligger mot vindu. Åpent bak beslag.

! TG 3 Vinduer kjeller

Kjellervinduer i trerammer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer med begynnende råteskader og manglende kitt rundt glass.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskifting av vinduer i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt, manglende kitt rundt glass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 1983 og PVC balkongdør fra 2015. Årstall iht. dato på produkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør med vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes overflatebehandling av ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre:

Fundamentert på trepilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse mot syd med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker lagt på grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/platting ved garasje:

Fundamentert med bjelkelag lagt direkte på grunn. Spaltegulv og rekkverk i tre. Ny i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse mot syd og på terrasse ved entre har 90cm rekkverk. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om endring av rekkverk på terrasse mot syd.

På terrasse ved entre er kravet 100cm høyde på rekkverk. iht. byggeår.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Trapp mellom terrasse og platting, oppført i impregnert treverk. Manglende rekkverk på trapp.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk

INNVENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: MDF smartpanel og slette malte flater.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

Bruksslitasje på overflater i fleste rom. Det var noe gjenstående arbeider ved befaring av boligen. Vegg i soverom 2.etg. Manglende dør og listverk til lite soverom og overflatebehandling av åpning mellom kjøkken og stue.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Eier har lagt nytt gulv i kjøkken og stuer 1.etg. i senere år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes noe utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Kostnadsestimat er usikkert da krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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 ble målt planavvik i gang 2.etg. og i soverom 2.etg. Her ble det målt 30mm planavvik på 2m avstand i gang og det samme i soverom.

Det ble funnet en bjelke med råteskader under kjøkken i kjeller.

Bjelke/råteskade var tørt ved befaring. Det har ikke vært utvikling i råte i senere år. Denne info iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Det bør utføres jevnlig kontroll av råteskadet bjelke i kjeller. Ved videre utvikling av råte i bjelke, må det utføres tiltak. Det anses ikke å være nødvendig med tiltak med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn/peisovn i stue og gammel koks/ved kamin i liten stue 1.etg.
Pipe fra byggeår. Ukjent alder på ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. NRBR foreligger det krav/anbefaling om rehabilitering av pipe innen 5 år. Datert 19.11.2020.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det påregnes renovering av pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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.

Det er synlig fjell i kjeller. Ved denne løsningen er det naturlig med noe fuktighet inn i kjeller.

Det ble funnet renne under grunnmur og inn i kjeller. Synlig vann på grunn inn ved denne renne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak for å begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller. Høyt fuktnivå i kjeller vil kunne forårsake fukt/råteskader på organisk materiale i kjeller. Og eller i bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig vann på fjell i kjeller

1 TG 2 Kryp Kjeller

Vindfang og toalettrom og liten stue mot syd har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av kryprom. Ventilering av kryprom bør gjøres bedre.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilgang og nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180° malt tett tretrapp med parkett i trinn og opptrinn. Manglende håndrekk på vegg og lavt rekkverk på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen 3-spel malte fyllingsdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere dører med bruksslitasje og hakk/merker i overflate. Dør til bad med katteluke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes vask/rens av dører, og noe overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble funnet mus i musefelle på kaltloft i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble funnet mus på kaltloft i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å unngå mus inn i boligen. Mus kan forårsake skade på skjulte konstruksjoner i boligen. Kostnadsestimat er usikkert, da det er ukjent hvor omfattende tiltak vil være.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF smartpanel i tak. Bemerktes svelleskader i tak over dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er svelleskader i MDF takpanel over dusj. MDF er fuktømfintlig og vil kunne svelle uten ekstra overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring av tak i bad, overflatebehandling med egnet overflatebehandling. Ved videre fuktpåkjenning vil tak bli ødelagt og utskifting vil bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 33 mm. fra flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Med hensyn til ukjent utførelse, anbefales det og opprettholde dusjkabinett i rommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og hel servant. Overskap og speile på vegg. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det noe riss i servant. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant fungere med dette avviket. Eventuell utskifting /utbedring avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i servant

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger og gulv ved dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Vannfaste limte plater mellom benk og overskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter mangler i ventilator. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas vask/rens av ventilator og fettfilter må anskaffes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Laminat på gulv, smartpanel på vegger.

Gulvstående toalett og lite servantskap med slett front og hel servant.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder. Det er rør i rør vannrør til bad i 2.etg. Fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- 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.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røranlegg i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra kjøkken utført med fleksibelt rør. Deler av rør med motfall, samt dårlig innfesting av rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Anlegget bør sjekkes av fagperson.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør bør sjekkes av fagperson. Avløpsrør fra kjøkken må skiftes ut og festes tilstrekkelig.
- Ved eventuell skade på rør vil avløpsvann renne ut i kjeller.

Tilstandsrapport



Avløpsrør fra kjøkken

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TO 1 Varmesentral

Det er montert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Bereder fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bereder tilkoblet vanlig stikkontakt.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent anlegg. Noe skjult. Sikringsskap plassert i trapperom.

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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer. 2 stk. 6kg brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuktsikring er, antatt, fra 1940. Det er ikke synlig tettesjikt på grunnmur.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen fuktsikring utvendig på grunnmur



Synlig vann i kjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det ble funnet noe riss i grunnmur. Mellom kjellermur og ringmur ved utbygg stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag. Det bør utføres jevnlig kontroll av riss i grunnmur. Ved eventuell utvikling av riss i grunnmur må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Fall vekk fra boligen på 3 sider. Svakt fall på terreng mot grunnmur på nordside av boligen.

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 vil være naturlig å foreta terrengjustering i forbindelse med redrenering av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng med noe fall mot grunnmur

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber plassert i eget rom i kjeller. Ukjent alder og tilstand på oljetank.
Oljetank er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Oljetanken er i dag ikke i bruk og det er fortsatt olje/parafin på tank.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Det anbefales kontroll og tømming av tank da den ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under beferingen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er 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

Frittstående enkel garasje.:

Bygningen er fundamentert direkte på singlet grunn.

Vegger med uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak-konstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med gammel betongstein.

Garasje med skjevheter i konstruksjon og råteskader i bunnsvill/kledning.
Garasje med behov for omfattende vedlikehold.

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

Garasje/uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1981

Kommentar

Iht. tidligere tilstandsrapport.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje 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 er 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

Frittstående garasje/stall.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer, delvis ringmur, til antatt fast grunn.

Gruset gulv/grunn innvendig i garasje.

Vegger utover pilarer/ringmur oppført i isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning, liggende trekledning i gavler.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertakket er tekket med sort takpapp. Takrenner og nedløp i hvit plast utførelse.

1 dobbel dør/port, isolert med panel utvendig.

1 gangdør i samme utførelse som port.

1 vindu med enkelt glass.

Garasjen er avdelt/innredet med 2 stk. bokser for hest.

Innvendig har garasje liggende panel på vegger og panel i himling.

Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/140 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, 4 Bod, 3 Soverom, Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brattfossveien 2 ,1963 FOSSER 117 m ² 1964 2 sov	07-09-2021	3 100 000	3 225 000		3 225 000	27 564
2 Haldenveien 940 ,1963 FOSSER 178 m ² 1940 4 sov	02-05-2021	3 990 000	3 990 000		3 990 000	22 416
3 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER 146 m ² 1957 4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000		3 250 000	22 260
4 Vandåsveien 4 ,1963 FOSSER 127 m ² 1969 3 sov	26-09-2021	2 500 000	2 750 000		2 750 000	21 654

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 090 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

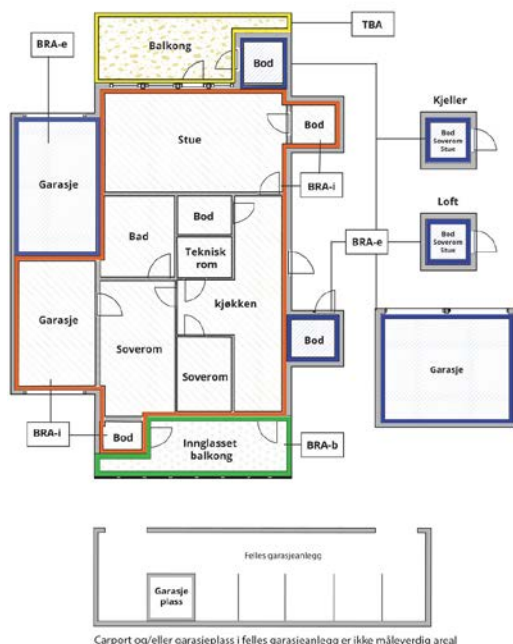
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	80			80	105		80
2. Etasje	60			60			60
Kjeller						30	30
SUM	140				105	30	170
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2, Bod		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 179cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt nye gulv i flere rom, satt opp en vegg i 2.etg. og åpnet mellom kjøkken og stue. Utført med egeninnsats. Eier er håndverker.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er tegnet med 2 porter, dør og vindu på sidevegg. Det er i dag en port, dør og vindu i frem-vegg på garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	3
Garasje	0	13
Garasje/uthus	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingenør
	Thomas Hellerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	59	20		0	2273.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). BEREG	Eiet

Adresse

Norrønaven 1 B

Hjemmelshaver

Hellerud Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Norrønaveien 1B, Fosser i Aurskog- Høland kommune.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Det er ca. 3 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Det er ca. 9 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser, ca.500m fra boligen.
Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vei-adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2273m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier	25.04.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	26.04.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	25.04.2025	Tegning av garasjer.	Gjennomgått	1	Nei
NRBR	02.05.2025	Opplysninger om pipe fra brann- og feievesen.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP1627>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250062	

Selger 1 navn
Thomas Hellerud

Gateadresse	
Norrønaveien 1B	

Poststed	Postnr
FOSSER	1963

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	St elektro sto for gulvvarme og elektrisk
Arbeid utført av	St elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble totalrenovert i 2015
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ligger i boligmappa
-------------	---------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Usikker på firmanavn da det ikke ligger noe info på dette som jeg klarer å finne. tidligere eier opplyste om dette ved kjøp
Arbeid utført av	ukjent

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomgående skjevhet i de fleste rom.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Observert skjeggkre fra tid til annen. feller er satt ut. ser ikke ut til å være ett stort problem. sett lite av det nå i vinter
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg ink sikringskap skiftet ut i hele boligen i 2015/2016
Arbeid utført av	ST elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg 30.5.2023 ett par mindre utbedringer etter dette gjort av Marker El installasjon
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Er selv faglært tømrer med mange års erfaring |
| Arbeid utført av | Egeninnsats |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

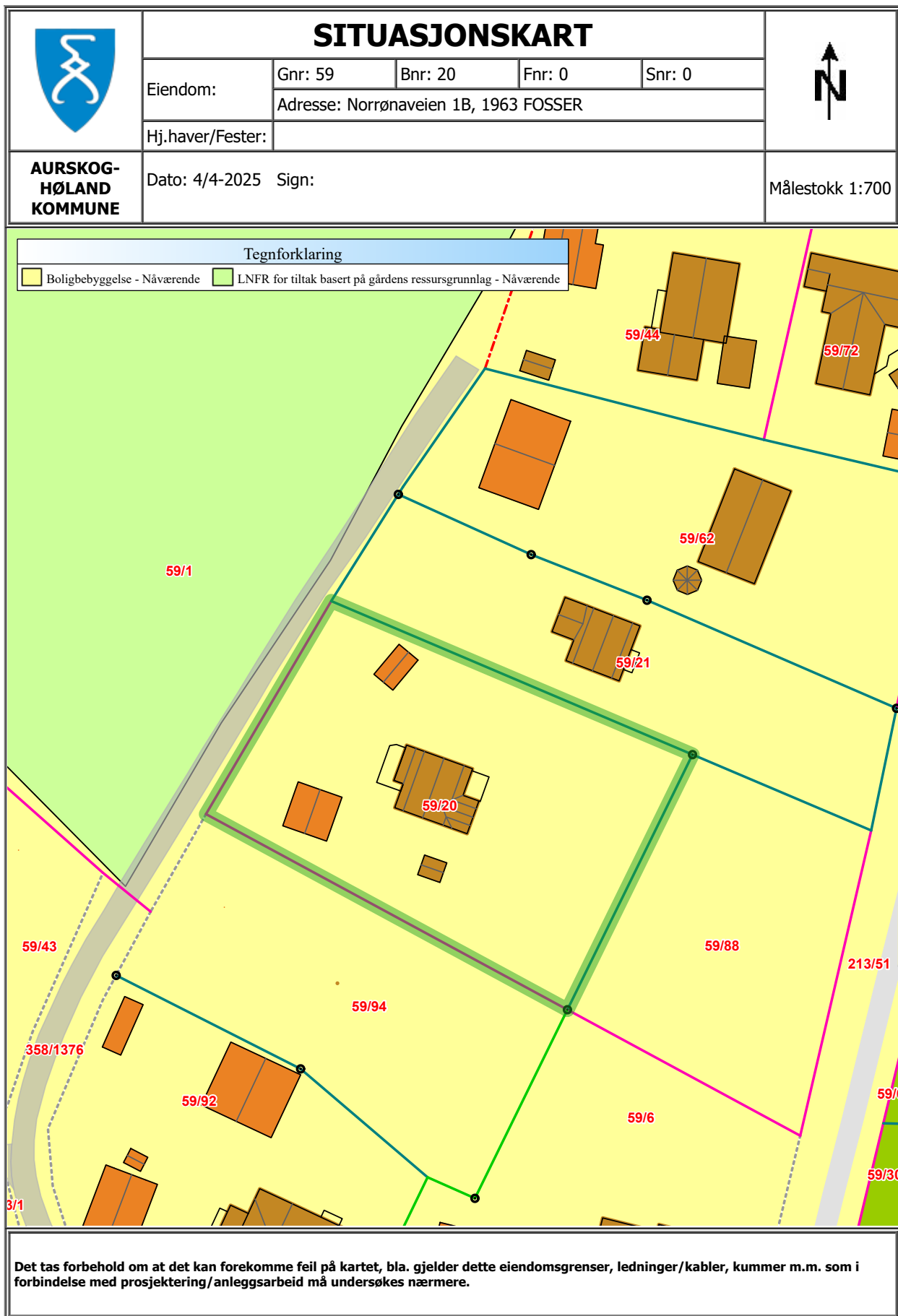
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

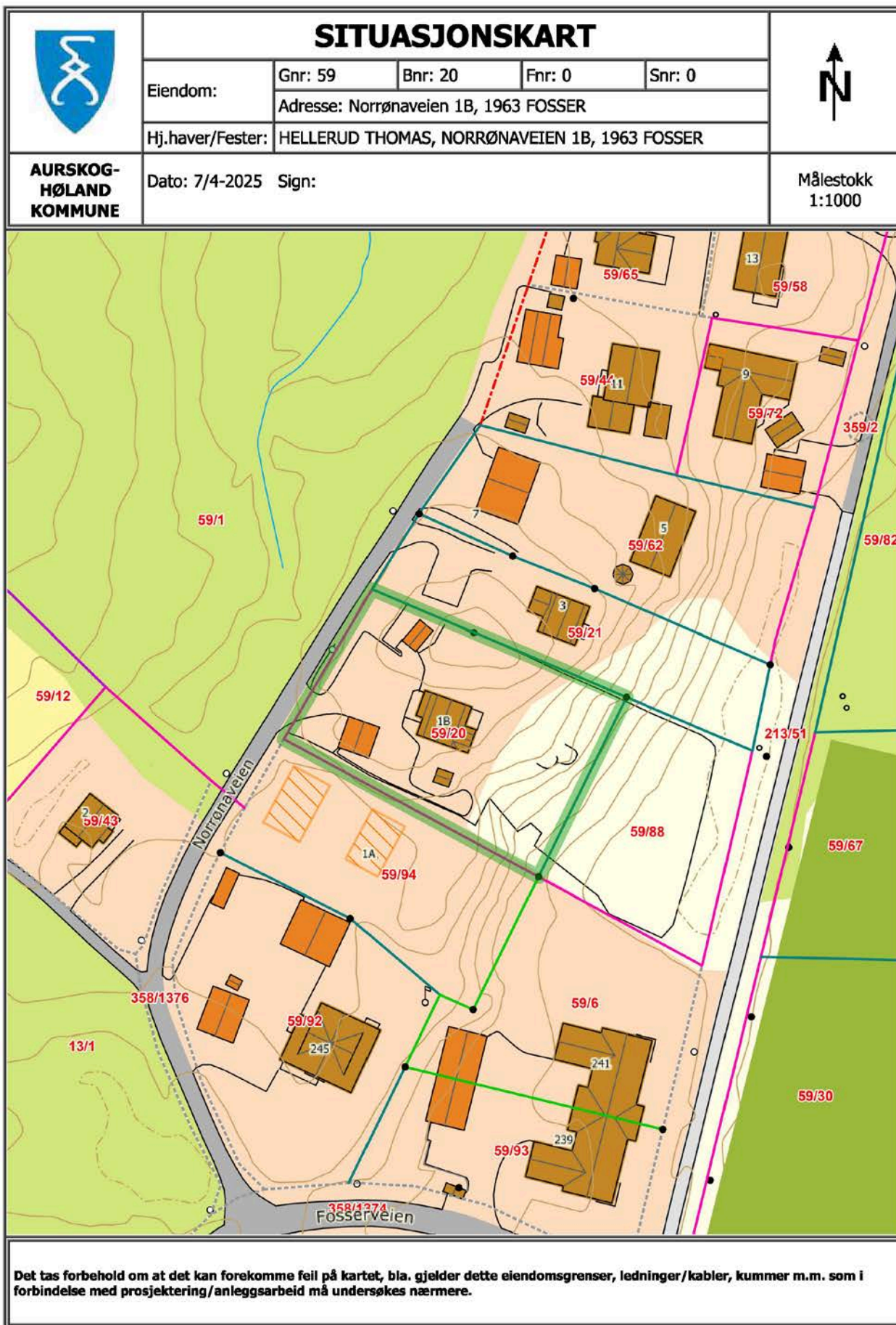
Document reference: 1107250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hellerud	d0297a780792dbd1e47985 c94843343efbbb3a29	01.04.2025 08:55:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

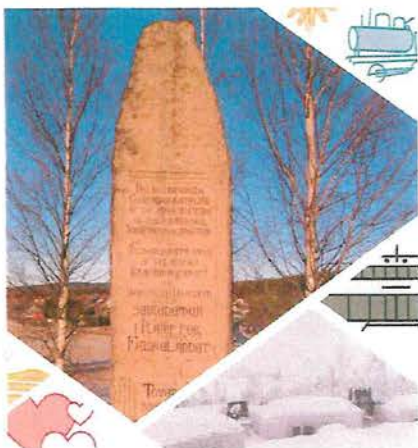
Document reference: 1107250062

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





Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.

H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner

1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.

2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.

3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene

4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.

Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-i-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

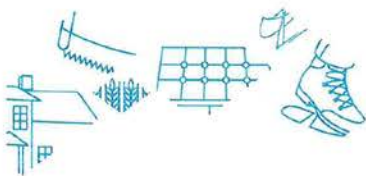
<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>

Delområder 30–68



**Plan for
kulturmiljøer
2021–2031**

Kunnskapsgrunnlag



Delområde 31, Fosser



Hovedbygningen på Fosser gård er et viktig landemerke i området.

Lokalisering

Området omfatter Fosser sentrum og strekker seg fra områdene rundt den gamle nedlagte jernbanetraséen og østover til og med eiendommen Fosser.

Kort historikk

Fosser har i lang tid vært et markant sted i bygdas historie. Vannkraften i fossen ga grunnlag for en rekke industrielle aktiviteter som sager, kvern, frørenseri og elektrisk kraftproduksjon. Bebyggelsen på gården er monumental og vitner om stor rikdom. I tilknytning til våningshuset er det en park ned mot Fossersjøen og i åsen syd/øst for denne var det anlagt en naturpark med stier og trapper.

I forbindelse med jernbanens ankomst ble det opprettet et lite handelssenter ved Fosser, og det ble bygget en rekke villaer langs og i nærheten av jernbanen i perioden 1900–1940.

Registreringer

Fornminner:

Forhøyningen der familien Haneborg har sitt private gravsted skal være en gammel gravhaug fra førkristen tid.

I skogen vest for Svensrud: Klebersteinsbrudd fra vikingtiden.



Det gamle handelssenteret på Fosser med bensinstasjon og landhandel.

Nyere tids kulturminner:

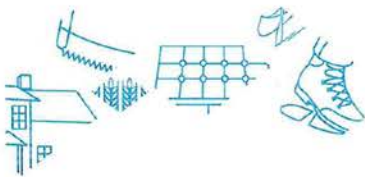
Botner 59/1: Gårdstun med beplantning
Div villabebyggelse nord for, og ved Fosser
Villabebyggelse langs jernbanetraséen.
Gravplass for familien Haneborg
Nedlagt bensinstasjon
Nedlagt landhandel med uthus
Møllebakk (Halbakk): Våningshus og låve
Fosser bru: Damanlegg
Bosted nord for Fosser bru: To våningshus,
Fosser 13/1: Storgårdsanlegg med våningshus (1853), sidebygning, grise- /hønsehus,
bu og parkanlegg.
Grønlund: Husmannsstue og uthus
Bjørklund: 13/20: Husmannsstue

Vernestatus

Gravplassen øst for Rv 115 er fredet og regulert til bevaring. Butikken og den gamle bensinstasjonen og det gamle landhandleriet er avsatt til forretningsområde. Det øvrige arealet er enten til boligformål, idrett og sport eller LNF-områder.

Begrunnelse for vern

Fosser kan på mange måter sees på som kontrastenes område. Her finnes rester etter aktiviteter fra ulike samfunnslag og tidsaldere. Fra den tronende Fosser gård til husmannsstuene Grønlund og Bjørklund. Fra stasjonsbybebyggelse fra tiden rundt 1900 til villafelt fra tiden rundt 1970. Selve nerven i dette lille samfunnet, fossen ved Fosser bru, ligger midt i området og gir oss forståelse av hvorfor det er et tettsted akkurat her.



Forslag til forvaltning

Fosser gård bør beholde sin frie beliggenhet med rom til alle kanter. Nye bygninger bør settes opp innenfor de eksisterende avgrensningene for tunet. Siktlinjen fra nord bør ikke stenges med bebyggelse det samme gjelder linjen mellom Granlund og Fosser. Denne kontrasten i byggeskikk mellom husmannsstua og rikmannsboligen bør bevares.

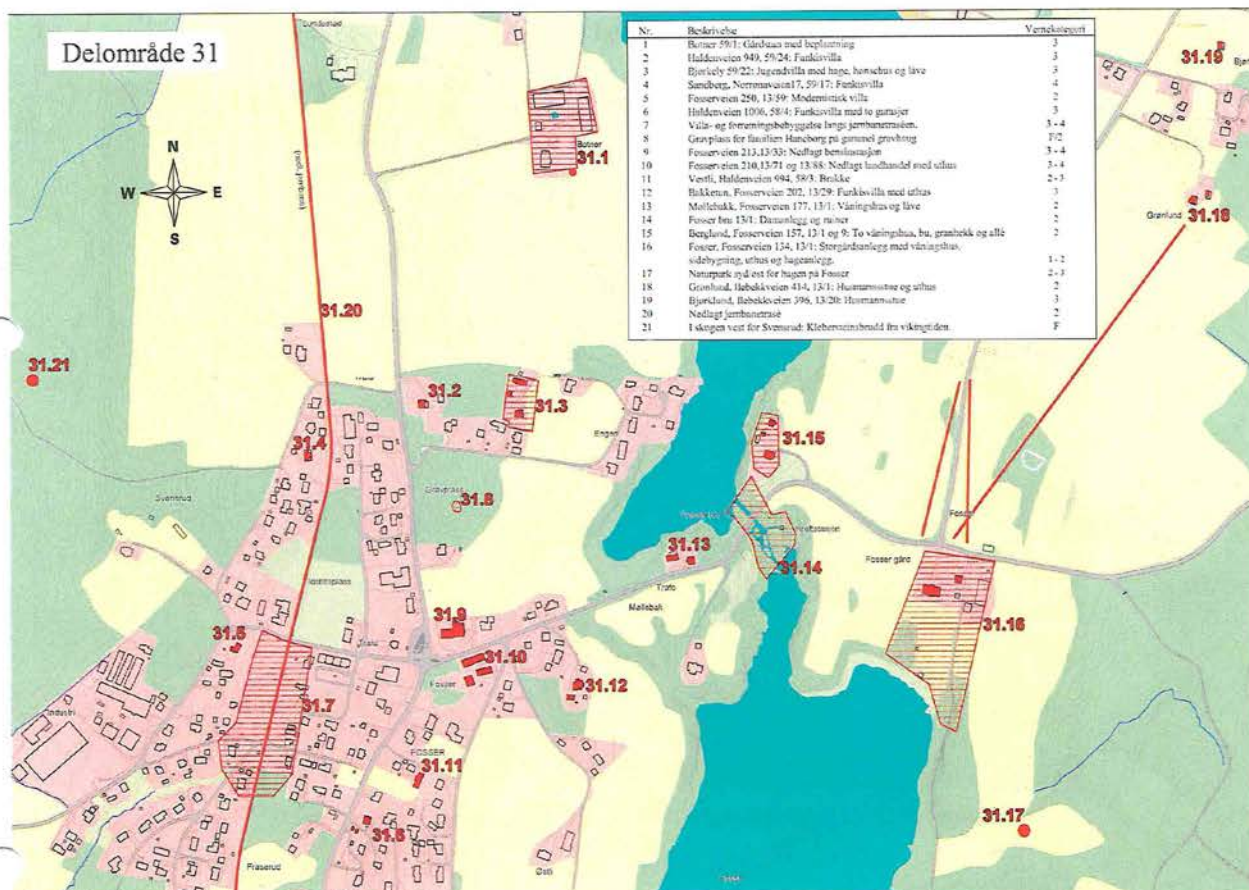
Villabebyggelsen langs den gamle jernbanetraséen bør bevares, og hus i sveitser-, jugend- og funkis-stil bør tilbakeføres til opprinnelig utseende. Den gamle bensinstasjonen og landhandelen ved Fosser-krysset bør bevares og eventuelt settes tilbake til tidligere utforming. Damanlegget ved Fosser bør bevares.

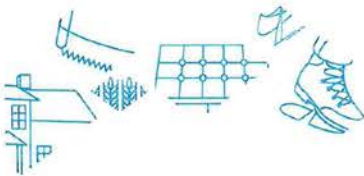


Arbeiderbrakke på Vestli.



Modernistisk villa i Fosserveien 250.





Delområde 32, Brannsrud, Taraldslia og Nitteberg

Lokalisering

Området ligger som en kile inn i skogen mellom Brannåsen og Tyrihjellåsen.



Sørli i Tyrihjellveien 235 er en godt bevart småkårsbygning, trolig fra midten av 1800-tallet.

Registreringer

Fornminner:

Tyrihjell søndre: Det er registrert en gravrøys 400 meter syd/øst for gården.

Nyere tids kulturminner:

Randem 55/25 villa m/uthus, bu, utedo og jordkjeller fra cirka 1900.

Brannsrud 55/14 gårdsanlegg m/ våningshus, bu, vedskjul, vognskjul, grisehus og låve

Lognsli 52/5: gårdsbebyggelse

Sørli 55/32: Våningshus, uthus, steingjerde, bjørketre

Taraldslia 55/18: Låve og bu samt villa og kulturlandskap.

Åsheim 55/19: Våningshus, bu, uthus og gårdsdam

Nitteberg 55/9: Kulturlandskap

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



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

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 • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Norrønaveien 1B
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre