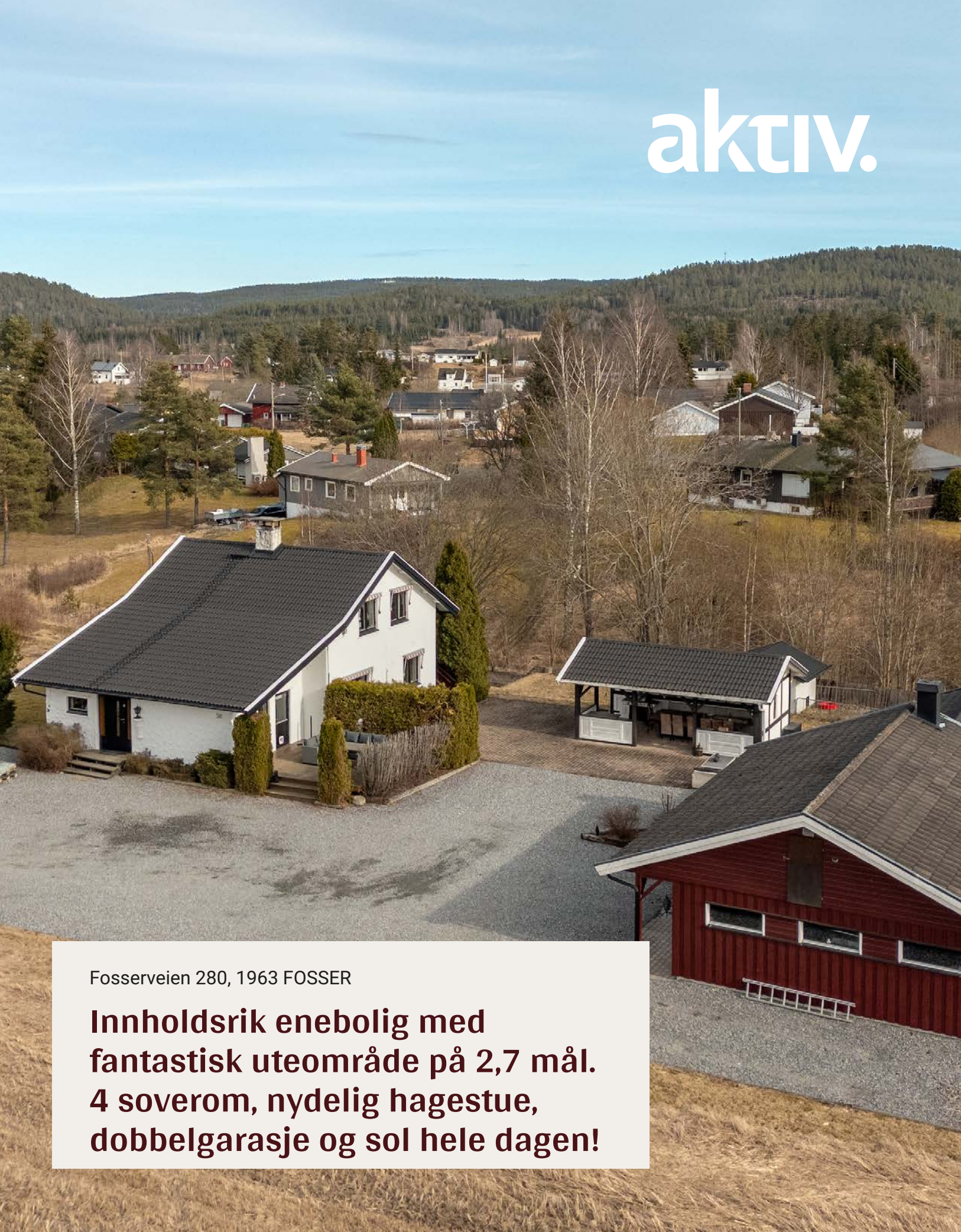




aktiv.

Fosserveien 280, 1963 FOSSER

**Innholdsrik enebolig med
fantastisk uteområde på 2,7 mål.
4 soverom, nydelig hagestue,
dobbelgarasje og sol hele dagen!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Andre Mærli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 183/306 kvm
Tomtstr.: 2726 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1107250039

Ditt nye hjem!

Fosserveien 280 er en innholdsrik enebolig med fantastisk uteområde på hele 2,7 mål. Uteområdet er omkranset av landlig idyll og byr på flotte uteplasser, steinlagt bål plass, nydelig hagestue og dobbelgarasje med boder. Hagestuen har rustikke detaljer og lun atmosfære, og er som skapt for lange sommerkvelder med gjester rundt bordet.

Boligen er fra 1956 og fremstår som et koselig hjem. Stuen og spisestuen danner et tiltalende allrom. Kjøkkenet ligger i eget rom og har sjarmerende preg med tregulv, tømmervegger og synlige dragere. Videre er det to bad, et praktisk vaskerom og fire gode soverom. Det er innredede rom i kjelleretasjen. I tillegg til bodene i garasjen, har boligen tre boder og to kott. Varmepumpe fra 2021 og gulvvarme i flere rom.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning21
Om eiendommen30
Tilstandsrapport46
Egenerklæring79
Nabolagsprofil85
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95



VELKOMMEN TIL VISNING!

Kort fortalt

- Stor og innholdsrik enebolig.
- Boligen er opprinnelig fra 1956.
- Stor tomt på ca 2,7 mål.
- Flott opparbeidet uteområde.
- Sol fra morgen til kveld.
- Koselig og rustikk hagestue.
- Steinsatt bål plass.
- Dobbeltgarasje med to boder.

- Tiltalende stue og spisestue.
- Kjøkken i eget rom m/spiseplass.
- Fire soverom, 3 boder og 2 kott.
- Innredede rom i kjelleren.
- Varmepumpe (2021) og gulvvarme.

Planløsning

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

Loft: Trapperom, tre soverom, bod og kott.

Kjeller: Trapperom, gang, innredede rom, bad/wc, bod og kott.



Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Fra Fosser er det ca. 3 km til Løken med bl.a. skoler, barnehage og gode servicetilbud. I nærområdet er det grendehus og fotballbane. På Løken er det lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper.

Området har flere gode fiske- og badevann, bl.a. Bjørkelangensjøen, Botnersjøen og Fossersjøen, som har stor artsrikdom. Det er kort vei til idylliske Damtjern som ligger i flotte omgivelser, lett tilgjengelig med bil og med gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren.

På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har en liten alpinbakke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi og Rema 1000 på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er relativt kort vei til Sverige som byr på hyggelig grensehandel i bl.a. Töcksfors og Charlottenberg.

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.

Nærområdet består av boligbebyggelse og næringsvirksomheter.

Fra eiendommen er det i underkant av 3 km til Løken barneskole og Løken barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser.

Fra gårdsplassen er det to trappetrinn opp til en velkomstram med belysning og takutstikk. Det er glassfelt på hver side av ytterdøren, som fører inn i en stor og innbydende entré med pene overflater.

Entreen har sennepsfargede panelvegger og flislagt gulv med varme.

I tillegg til garderobeskap, har entreen dør inn til en bod. Det er for øvrig dør til en gang med innsatspeis og adkomst til stuen, samt kjøkkenet.





Kjøkkenet har adkomst fra gangen og stuen, og er et koselig rom med sjarmerende overflater. Overflatene består av brunbeiset tregulv, beige tømmervegger og himling med synlige dragere.

Vinduer mot to himmelretninger sørger for pent lysinnslipp. I tillegg til kjøkkeninnredningen er det montert vegghengt barløsning i L-form med tre sitteplasser. Innredningen har grå profilfronter og malte benkeplater med benkevitrine. I det ene hjørnet er det laget stekesone med benkeplate på hver side av komfyrplassen.

Veggene bak er flislagte og over er det ventilator. Videre er innredningen utstyrt med oppvaskkum, nisje for mikrobølgeovn og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.





Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning. Stuen har varmepumpe fra 2021 og en nyere peisovn med stort flammebilde.

Peisjonen har flislagt gulv og stilig dekorstein på veggene. Øvrige overflater består av beigemalte vegger og enstavs parkettgulv.

Flere vinduer gir flott lysinnslipp, og om sommeren er det godt å trekke ut på terrassen.



Badet i første etasje ble pusset opp i 2011 og har sandfargede fliser, gulvvarme og elektrisk vifte. Innerst i rommet er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i glass. Innredningen består av et sort skuffemøblelement med heldekkende servant, og over er det speil med integrert belysning.

Ved trappen i første etasje er det laget et lite, men praktisk vaskerom. Under en fastmontert benkeplate er det skap og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har beleg, mens veggene har flisimiterte plater og vindu for lufting.



Boligen har fire gode soverom; ett i første etasje og tre i loftsetasjen. Det i første etasje skiller seg ut med ekstra god størrelse, gulvvarme og dør ut.



Soverommene på loftet har sjarmerende skråtak, vegg-til-vegg teppe og vegger malt i forskjellige farger for et mer personlig preg.

Det foreligger ikke byggetegninger med plantegning av loftsetasjen. Soverommene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Boligen har lagringsplass i tre inneboder og to kott, samt to boder i garasjen.



Kjelleren har innredede rom benyttet av selger som stue og bar. Rommene har flisimitert gulvbelegg, hvitmalt vegger og høytsittende vindu.

Det foreligger ikke byggetegninger med plantegning av kjelleren.

Etasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til oppholdsrom mht. lysforhold, rømningsvei eller til takhøyde.



Det andre badet ligger i kjelleren og har god størrelse med toalett i egen sone. Gulvet har varmekabler og lyse fliser, mens veggene har sorte fliser. Mellom innredningen og dusjhjørnet er det skillevegg i glassbyggerstein. Innredningen har innfliset skap og servant med speil over. Rommet er for øvrig utstyrt med en 200 liters bereder fra 2012.

Det foreligger ikke byggetegninger med plantegning av kjelleren. Etasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til oppholdsrom mht. lysforhold, rømningsvei eller til takhøyde.



Plantegning

1. etasje



Fosserveien 280

1.etg.



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



Fosserveien 280



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



Fosserveien 280



PLANTEGNINGEN VISER SELGERS BRUK AV ETASJEN OG IKKE
LOVLIG BRUK. ROMMENE ER IKKE GODKJENT BRUKT SOM
OPPHOLDSROM:



Eiendommen byr på et solrikt uteområde. Tomten er omkranset av natur og åkre. Arealet er utnyttet med stor hage, romslig gårdsplass med grus og belegningsstein, dobbelgarasje og en lun hagestue. I hagen finner du en nedfelt bål plass i stein som byr på ekstra hygge og stemning med mange sitteplasser.

Videre er det verdt å merke seg at det er terrasse utenfor boligen og at det er en utebod på ca. 7 kvm i hagen – perfekt som lekestue for de minste.



Hagestuen har en rustikk og koselig atmosfære, og det er montert plassbygde sittebenker langs to av veggene.



Garasjen har to biloppstillingsplasser og fikk tilbygg i 2012 med to boder.

Garasjen og bodene utgjør til sammen ca. 99 kvm og er utstyrt med to leddporter, to gangdører og sikringsskap.

Det er for øvrig god plass til biler og andre kjøretøy på gårdsplassen.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²
BRA - e: 123 m²
BRA totalt: 306 m²
TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 53 m² Trapperom, bod, toalettrom, bad, innredede rom.

1. etasje
BRA-i: 88 m² Entré, bod, gang/trapperom, soverom, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue.
2. etasje
BRA-i: 42 m² Trapperom, soverom 1, kott, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 99 m² Garasje (2 biloppstillingsplasser), bod 1, bod 2.

Hagestue/grillstue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m² Hagestue/grillstue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare

arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. 2 kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Tomt

Eiet. 2726 m²

Eiendommen er skylddelt og har i følge matrikkelrapporten fra kommunen ukjent grenseforløp og noen fiktive grenser. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes noe arealavvik.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn annonsen.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1956 og ble tilbygd i 1988. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten. Garasjen ble oppført i 1992 og ble tilbygd i 2012. Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten. Hagestue/grillstue ble oppført i 2014. Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten. Det er frittstående bod med ca. 7m² BRA. Boden er oppført i enkel trekonstruksjon på mark/belegningsstein. Boden har enkel standard, skjevheter og har god funksjonalitet til lagringsplass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.03.2025 av Petter Larsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier har flislagt bad med servant nede.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Feier ønsker og sette inn stålrør.

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

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)? Ja. Spor av kvikkleire. Ref søknad om bygging fra grepperud.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kryploft/møneloft uten tilgang. Tilbygd del har pulttakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft som ble inispisert fra luken stående på en stige. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er

gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er ingen synlig lufting ved gesims. Manglende lufting kan føre til skader på takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1986/1988/1989. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble ikke påvist noen punktert vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Utvendig > Dører
Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984 og 1989. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det mangler terskelbeslag på dørene. Dørene har en del slitasje, som er normalt i forhold til alder. Entredør subber i terskel/karm.

Innvendig > Overflater
Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, tepper og heltregulv. Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater, baderomsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Heltregulv som er malt har slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje
Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll

med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis målt planavvik med +/-10mm. på 2 meters lengde. Det er stedvis gulvknirk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis gulvknirk.

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.

Innvendig > Rom Under Terreng
Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rom i kjeller forøvrig har grunnmur som dels er synlig og som dels er kledd med treverk/brystningsspeil. Det er glipe/lufting mellom brystningsspeil og gulv. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av

brannhemmende materiale i henhold til krav. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fukskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fukskader. Det er synlig isopor (plastisolasjon) stedvis i gulvet og dette er brannfarlig materiale og vil avgi skadelige gasser ved brann.

Innvendig > Innvendige dører
3-speils formpressede dører, 3-speils malte tredører og malte slette dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør i rør. Alder er ukjent, men kobberør antas å være av eldre dato. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket på alder gjelder vannrør av kobber. Vannrør er hovedsaklig skjult/innbygd i kjelleretasje/vegger. Det er vanskelig å se utførelse og tilstand på røranlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern. Avløpsrør er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid

(ukjent alder). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2012 iht. eier og er plassert på bad i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg av forskjellig alder. Eksakt alder på installasjoner er ukjent. Deler av anlegget er oppgradert i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Alder, utførelse og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent. Dreneringen vurderes til å være av eldre dato. 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er riss/sprekk i grunnmur og fasade mellom opprinnelig del og tilbygd del.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten er flat. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Marin leire -

eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Deler av tomten er flat. Iht. kart fra NVE ligger eiendommen i området hvor det er påvist kvikkleire.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av støpejern og av plast. Utvendige vannledning av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Oppvarming: Elektrisk stråleovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Toalettsisternen er defekt (renner konstant).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himling: Malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at

høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i 1 gulvflis i dusj. Deler av gulv i dusjnise har dårlig fall/er relativt flatt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket antas å være fra 1988 og membranen antas å være fra 2011. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen ser ut til å kun være smurt over sluket. Det mangler slukmansjett/klemring i sluket. Dette kan medføre lekkasjer i gulvet pga. utett løsning mellom sluk og membran.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speil. Det er synlig drenering fra innkasset sisterne til wc. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er en liten svelleskade i servantskapet mot dusjen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målingene. Ved visuell

kontroll ble det påvist synlig lokal misfarging på treplate mot baderommet. Dette kan skyldes fuktpåkjenning fra badet eller det kan ha oppstått under byggingen/oppussing av badet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater. Himling: Himlingspanel/mdf. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene. Dette er ikke anbefalt utførelse i våte soner.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Gulv: Vinylbelegg. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er lekkasjesikring med oppkant på ca. 35mm. mot dør. Det er oppkant på gulvbelegget mot vegger. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og det mangler fall til sluket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er svelleskade i benkeskap etter fuktpåkjenning/vannslø.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredningen har en del slitasje og slitasjemerker. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipen.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Avtrekk går til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe. Ventilator mangler fettfilter.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2014/2015. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Utvendig > Terrasse 2
Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Det er råteskade i rekkverket.

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Enkelte rom har tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og i stue/bar. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulv i kjelleretasje.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet murt peis i gang. Tilkoblet peisovn i stue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsteder) etter tilsyn fra NRBR den 24.03.2025. Avvikene gjelder blant annet: Tildekning av pipevanger, manglende avstand til brennbart materiale, åpent hull i pipe etter tidligere ildsted og generell dårlig tilstand på pipen.

Innvendig > Innvendige trapper
180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 180 graders malt betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler rekkverk på trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje. Avvik på rekkverkshøyde gjelder rekkverk i trapp og rekkverk fra repó i 2. etasje.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betongstein. Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell
Bad i kjelleretasje består av: Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Servantskap. Varmtvannstank. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk. Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon:
Naturlig avtrekk via luftepipe.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og vegger på baderommet. Dette skyldes trolig manglende membran/tettesjikt og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Det er ingen ventiler. Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

TGIU - konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig > Terrasse
Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og deler med rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Kryp kjeller
Tilbygd del har krypkjeller/blindkjeller under betongdekke. Det er synlig ventiler i grunnmur. Ingen tilgang forøvrig. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Garasje:
Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsted) iht. rapport fra NRBR som gjelder manglende taksikring til pipe, dårlig tilstand på pipe og ildsted og generelt forbud mot bruk av ildsted i garasje. Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen.

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget i 1988 og dette er fasadetegninger og plantegning av 1. etasje. Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men terrasser er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent. Det foreligger ikke plantegninger av kjelleretasje eller av 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester: Montert varmepumpe i 2021 av X Mont AS iht. eier (dokumentasjon er ikke fremvist).

Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold, rømningsvei eller til takhøyde. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for beboelse/varig opphold. Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Byggeårets krav til lysforhold er ukjent.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deleveggen som er beskrevet på tegningen mellom prosjektert bod og garasje eksisterer ikke i dag. Garasjen (hele bygningen) er ett åpent rom. Det er vedfyring med vedovn i garasjen og dette er ikke tillatt på grunn av oppbevaring av brannfarlige væsker, biler mv. (Vedovnen var iht. tegningen prosjektert i lukket bod)

Hagestue/grillstue

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 12.03.25 av Petter Larsen. 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.

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.

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.

Parkering

Garasjen har to biloppstillingsplasser og fikk tilbygg i 2012 med to boder. Garasjen og bodene utgjør til sammen ca. 99 kvm og er utstyrt med to leddporter, to gangdører, sikringsskap og vedovn. Det er for øvrig god plass til biler og andre kjøretøy på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 15.10.2020.

Siste tilsyn 24.03.2025 ble utført med følgende avvik:

Avvik 1:

Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til

eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

Avvik 2:

Under tilsynet oppdaget vi for liten avstand fra teglskorsteinen til brennbart materiale der teglskorsteinen går igjennom bjelkelag/etasjeskille. Det er krav til 100 mm utkragning på teglskorsteinen.

Avvik 3:

Under tilsynet ble det oppdaget hull i skorsteinen etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet.

Avvik 4:

- Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinens fuger var i dårlig forfatning. Følgende farer og ulemper kan oppstå hvis en skadet skorstein ikke blir utbedret:
1. Ildstedene vil fungere dårlig på grunn av ujevn trekk.
 2. Deler av skorsteinen kan falle ned fra taket, og utgjør dermed et sikkerhetsproblem.
 3. Overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillere og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen.
 4. Konstruksjoner inntil skorsteinen kan skades av fukt.
 5. Røykgasser kan trenge inn. Dette kan gi sotskader, og ved alvorlige tilfeller helseskader.

Avvik 5:

Det er ikke montert taksikring på ditt garasjetak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake

skade på ditt tak, må det monteres taksikring hele vegen fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Avvik 6:

Under tilsynet ble det oppdaget sprekker i de indre elementene i skorsteinen (garasje). Dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt.

Avvik 7:

Sotluken er plassert i garasje. Sotluke kan ikke plasseres i rom hvor det kan forekomme brennbare gasser. I bunnen av skorsteinen må det være muligheter for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluken bør være minst 1 m. Høyden over gulvet må være minst 300 mm.

Avvik 8:

Beskyttelsesplatene og topphvelvet i ildstedet ditt er defekt/mangler (garasje). Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur og ildstedet ikke fungerer som forutsatt.

Avvik 9:

Under tilsynet avdekket vi at du har montert ildsted i garasje. Du har ikke lov å plassere ildsted i rom hvor det kan forekomme brennbar gass eller støvpartikler som kan føre til støveksplasjon, med mindre ildstedet er beregnet for dette.

Forhold som har en betydning for brannsikkerheten: Slokkeutstyr er ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Vedlikeholdsintervallet for pulverapparater er 10 år, mens det er 5 år for skumapparater.

Frist for tilbakemelding om hvordan avvikene skal rettes og dato for når hvert avvik skal være rettet er 08.05.2025.

Følgende opplysninger er mottatt fra El-verket: Anleggskontroll utført 27.02.2008. Det er opplyst 3 åpne avvik samt status avsluttet i mottatt rapport. Megler har gjort henvendelse til el-verket for å få avklart om det fortsatt er 3 åpne avvik eller om disse er avsluttet. Kontakt megler for el-verkets svar.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med peisovn og innsatspeis. Det er gulvvarme i entreen, gangen, soverommet i første etasje og på begge bad. Øvrige rom har panelovner og i 2021 ble det montert varmepumpe. Varmtvann er fra en 200 liters bereder som var ny i 2012. Sikringsskapet har en kombinasjon av automat- og skrusikringer. Videre er det mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i første etasje.

Se kommentar under Diverse vedrørende feil og mangler ved fyringsanlegget i boligen.

Energimerke

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 734 pr 2024

Info kommunale avgifter

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 4 410 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 033 818 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 135 271 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 39 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:

3226/59/39:
24.08.1948 - Dokumentnr: 1578 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:59 Bnr:7

29.11.1979 - Dokumentnr: 8731 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3226 Gnr:59 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742921 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0221 Gnr:59 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 113682 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:59 Bnr:39

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 gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleretasjen samt soverom i 2. etasje ikke tilfredsstiller kravene til kravene til varig opphold. Kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til lysforhold, rømningsvei eller takhøyde. Soverom i 2. etasje har for liten dagslysflate iht. dagens krav.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst over gnr. 59 bnr. 78 ut på kommunal vei. Det foreligger ingen tinglyst rettighet.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

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

Budgivning

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

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

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (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))

106 350 (Omkostninger totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 325 050 (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 106 350

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, fotograf 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.

Oppdragsansvarlig
Kenneth Sverre

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

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

Salgsoppgavedato
04.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Fosserveien 280, 1963 FOSSER
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 59, bnr. 39

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 10816-25037 Referansenummer: OT1959
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 tjenesteytere.

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje, hagestue/grillstue og bod.

Eneboligen ble oppført i 1956 og ble tilbygd i 1988. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1992 og ble tilbygd i 2012. Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Hagestue/grillstue ble oppført i 2014. Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Det er frittstående bod med ca. 7m² BRA. Boden er oppført i enkel trekonstruksjon på mark/belegningsstein. Boden har enkel standard, skjevheter og har god funksjonalitet til lagringsplass.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del antas å ha del med trebindingsverkskonstruksjon og del med murkonstruksjon/porebetong. Veggene i tilbygd del er av murkonstruksjon/lettklinkerblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kryploft/møneloft uten tilgang. Tilbygd del har pulttakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft som ble inspisert fra luken stående på en stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og deler med rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, teppe og heltregulv. Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater, baderomsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Tilbygd del har krypkjeller/blindkjeller under betongdekke. Det er synlig ventiler i grunnmur. Ingen tilgang forøvrig.

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 180 graders malt betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: 3-speils formpressede dører, 3-speils malte tredører og malte slette dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis i gang. Tilkoblet peisovn i stue. Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang, bad/wc og soverom i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad kjelleretasje.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad i kjelleretasje består av: Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Servantskap. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speil.

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Oppvarming: Elektrisk stråleovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør i rør. Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er naturlig avtrekk fra luftpipe på toalettrom og bad i kjelleretasje. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad i kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur er av betongstein. Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten er flat. Utvendige avløpsrør antas av støpejern og av plast. Utvendige vannledning av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	306 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget i 1988 og dette er fasadetegninger og plantegning av 1. etasje. Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men terrasser er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent. Det foreligger ikke plantegninger av kjelleretasje eller av 2. etasje.

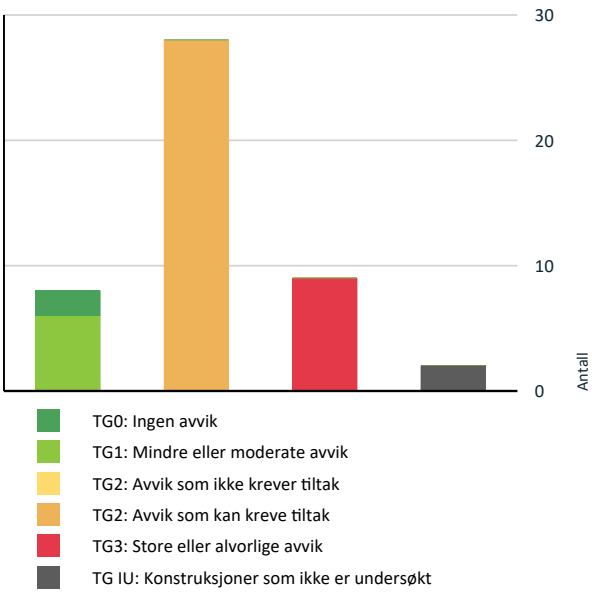
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Deleveggen som er beskrevet på tegningen mellom prosjektert bod og garasje eksisterer ikke i dag. Garasjen (hele bygningen) er ett åpent rom. Det er vedfyring med vedovn i garasjen og dette er ikke tillatt på grunn av oppbevaring av brannfarlige væsker, biler mv. (Vedovnen var iht. tegningen prosjektert i lukket bod)

Hagestue/grillstue
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



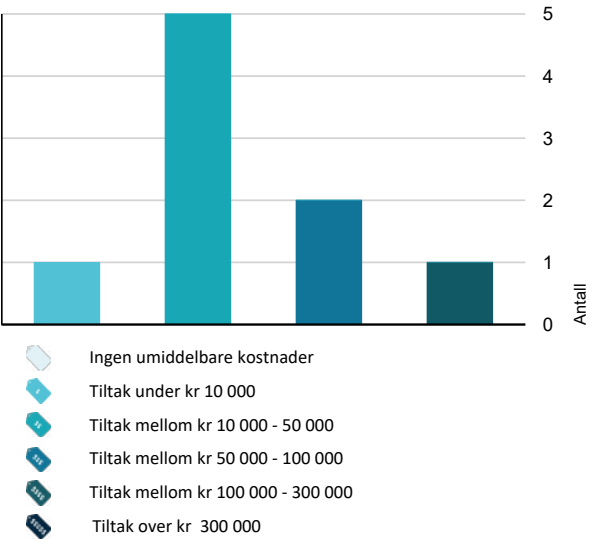
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse 2	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Utvendig > Terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrenghold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2014/2015 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2014/2015.

Vurdering av avvik:

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

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat er vurdert for montering av snøfangere over inngangssiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del antas å ha del med trebindingsverkskonstruksjon og del med murkonstruksjon/porebetong. Veggene i tilbygd del er av murkonstruksjon/lettklinkerblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kryp/loft/møneloft uten tilgang.

Tilbygd del har pulttakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp/loft som ble innsisert fra luken stående på en stige.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting ved gesims. Manglende lufting kan føre til skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må lages tilgang til loft. Loft er konstruksjon som jevnlig må kontrolleres.



Gesims på opprinnelig del.

Tilstandsrapport



Loft over tilbygd del.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1986/1988/1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble ikke påvist noen punktert vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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



Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1984 og 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler terskelbeslag på dørene.

Dørene har en del slitasje, som er normalt i forhold til alder.

Entredør subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Terrasse 2

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det er råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1U Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og deler med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, vinylbelegg, tepper og heltregulv.
Vegger: Trepanel, malte flater, panelplater, baderomsplater, fliser og murpuss.
Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.
Heltregulv som er malt har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.
Krav til standard vil være avgjørende for øvrige tiltak.

TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Enkelte rom har tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og i stue/bar.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulv i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsteder) etter tilsyn fra NRBR den 24.03.2025.
Avvikene gjelder blant annet: Tildekning av pipevanger, manglende avstand til brennbart materiale, åpent hull i pipe etter tidligere ildsted og generell dårlig tilstand på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må utbedres.

Pipen bør rehabiliteres med montering av nytt innvendig røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Rom i kjeller forøvrig har grunnmur som dels er synlig og som dels er kledd med treverk/brystningsspeil. Det er glipe/lufting mellom brystningsspeil og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøydete fuktverdier nederst på grunnmur.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.
På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Det er synlig isopor (plastisolasjon) stedvis i gulvet og dette er brannfarlig materiale og vil avgi skadelige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

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

Isopor i gulv må dekkes av brannhemmende materiale.



TG 1U Kryp kjeller

Tilbygd del har krypkjeller/blindkjeller under betongdekke.
Det er synlig ventiler i grunnmur. Ingen tilgang forøvrig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Innvendige trapper

180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
180 graders malt betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Avvik på rekkverkshøyde gjelder rekkverk i trapp og rekkverk fra repø i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører, 3-speils malte tredører og malte slette dører.
1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjelleretasje består av: Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Servantskap. Varmtvannstank.

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

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har eldre teknisk standard og har nådd forventet brukstid som våtrom.
Gulvfliser har sprekker, bom (hulrom), slitasje og riss i flisfuger. Det er ingen kjent membranløsning. Det mangler slukmansjett og klemring i sluket (utett løsning).
Det er ufagmessig utførelse av fliser bla. rundt dusjarmatur (utett løsning og ingen synlig membran/mansjetter).
Det er skader i dusjvegg med glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og vegger på baderommet.
Dette skyldes trolig manglende membran/tettesjikt og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med rehabiliteringsbehov av baderommet.
Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset i ca. 2011 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet eller på oppussingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i 1 gulvflis i dusj.
Deler av gulv i dusjnise har dårlig fall/er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Fallforholdet bør utbedres dersom våtrommet en gang skal renoveres.
Det vurderes at fallforholdet fungerer greit iht. dagens bruk, dog kan det bli stående noe vann på gulvet rundt sluket etter dusjing.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluket antas å være fra 1988 og membranen antas å være fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

Membranen ser ut til å kun være smurt over sluket.
Det mangler slukmansjett/klemring i sluket.
Dette kan medføre lekkasjer i gulvet pga. utett løsning mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må gjøres lokal utbedring i sluket med membran og klemring.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og speil.

Det er synlig drenering fra innkasset sistene til wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er en liten svelleskade i servantskapet mot dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

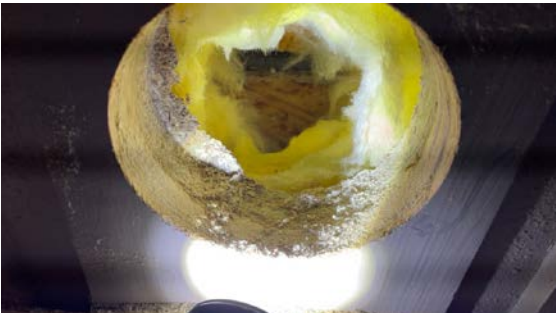
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målingene.

Ved visuell kontroll ble det påvist synlig lokal misfarging på treplate mot baderommet. Dette kan skyldes fuktpåkjenning fra badet eller det kan ha oppstått under byggingen/oppussing av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales og det må da lages større hull mot badet for bedre og lettere inspeksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble bygget etter 2010.
Eksakt årstall er ukjent.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingspanel/mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bunnlist/tetteliste i bunn av baderomsplatene. Dette er ikke anbefalt utførelse i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.
God funksjonalitet iht. dagens bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Det er lekkasjesikring med oppkant på ca. 35mm. mot dør. Det er oppkant på gulvbelegget mot vegger.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt og det mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

God funksjonalitet iht. dagens bruk da det ikke er bruksvann på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskade i benkeskap etter fuktpåkjenning/vannspøl.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må etableres elektrisk avtrekksvifte for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.
Malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del slitasje og slitasjemerker.
Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftepipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til luftepipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftepipe.
Ventilator mangler fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må utbedres eller skiftes ut.
Ventilator bør føres ut i det fri.

Tilstandsrapport



SPECIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk stråleovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Toalettsisternen er defekt (renner konstant).

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Toalettet må utbedres eller skiftes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør i rør. Alder er ukjent, men kobberør antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket på alder gjelder vannrør av kobber.

Vannrør er hovedsaklig skjult/innbygd i kjelleretasje/vegger. Det er vanskelig å se utførelse og tilstand på røranlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrør bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern.
Avløpsrør er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er naturlig avtrekk fra luftpipe på toalettrom og bad i kjelleretasje.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad/wc i 1. etasje.

TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen ble installert i 2021 iht. eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2012 iht. eier og er plassert på bad i kjelleretasje.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av forskjellig alder. Eksakt alder på installasjoner er ukjent.
Deler av anlegget er oppgradert i senere tid, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Alder, utførelse og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent.
Dreneringen vurderes til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er riss/sprekke i grunnmur og fasade mellom opprinnelig del og tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av tomten er flat.

Iht. kart fra NVE ligger eiendommen i området hvor det er påvist kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall på terrenget rundt hele boligen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med geologiske undersøkelser og rapporter i forbindelse med funn av kvikkleire på eiendommen og i området rundt og konsekvenser av dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

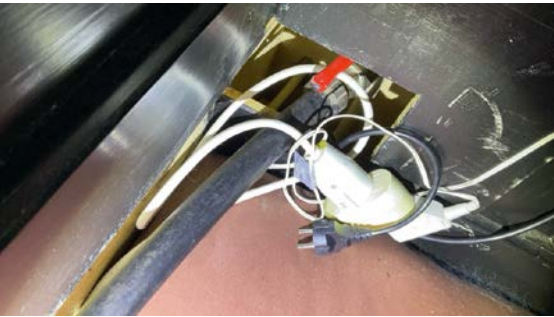
Utvendige avløpsrør antas av støpejern og av plast.
Utvendige vannledning av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår iht. tegning.

Standard
Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Det foreligger avvik på fyringsanlegget (pipe og ildsted) iht. rapport fra NRBR som gjelder manglende taksikring til pipe, dårlig tilstand på pipe og ildsted og generelt forbud mot bruk av ildsted i garasje.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Isolerte vegger og himling.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning og med liggende treborkledning på gavler.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Kaldloft med adkomst via loftsluke på gavl.

2 leddporter i trekonstruksjon.
2 gangdører i malt utførelse.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Elementpipe tilkoblet vedovn.

Det er installert elektrisk anlegg med eget sikringsskap i garasjen.
Det er ukjent tilstand og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget og dette bør undersøkes av fagperson.

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

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Iht. tegning.
------	---------	---------------

Hagestue/grillstue



Anvendelse
Hagestue/grillstue.

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående hagestue/grillstue.

Bygningen er fundamentert på støpte søiler og med belegningsstein.

2 vegger er oppført med murte lettklinkerblokker. Pusset og malt innvendig/utvendig.
Søylekonstruksjon og limtre i bærende konstruksjon i resterende vegger.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

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

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
183 m²/183 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bod, Toalettrom, 2 Bad, 2 Kjellerstue, Entré, Gang, 4 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kott

Andre bygg: Garasje, Hagestue/grillstue
Bruksareal andre bygg: 123 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 450 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS
M² PRIS								
1	Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER	120 m²	1936	3 sov	23-06-2024	3 990 000	4 000 000	4 000 000
2	Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER	173 m²	1953	4 sov	13-11-2022	4 250 000	4 650 000	4 650 000
3	Holterfare 3 ,1963 FOSSER	139 m²	1974	2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000	3 200 000
4	Haldenveien 940 ,1963 FOSSER	178 m²	1940	4 sov	02-05-2021	3 990 000	3 990 000	3 990 000
5	Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER	146 m²	1957	4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000	3 250 000
6	Engeråsveien 39 ,1963 FOSSER	182 m²	1986	2 sov	12-10-2022	4 250 000	4 010 000	4 010 000
7	Fjellveien 8 ,1963 FOSSER	166 m²	1973	2 sov	09-09-2023	3 500 000	3 500 000	3 500 000
8	Fjellveien 8 ,1963 FOSSER	166 m²	1973	2 sov	02-10-2022	3 450 000	3 450 000	3 450 000

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. Pr. 2024.	Kr.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	4 410
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000

Hagestue/grillstue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Hagestue/grillstue	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	4 450 000

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

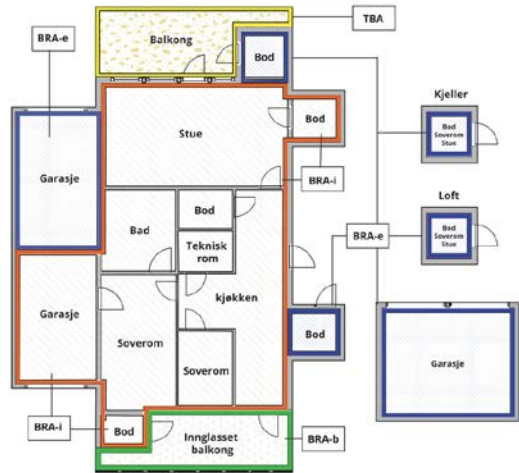
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjelleretasje	53			53			53
1. etasje	88			88	37		88
2. etasje	42			42		16	58
SUM	183				37	16	199
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, Bod, Toalettrom, Bad, Kjellerstue/bar, Kjellerstue/tv-stue		
1. etasje	Entré, Bod, Gang/trapperom, Soverom, Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Kott, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.
2 kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget i 1988 og dette er fasadetegninger og plantegning av 1. etasje. Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men terrasser er ikke beskrevet på tegningen og dette er således ikke byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ikke plantegninger av kjelleretasje eller av 2. etasje.



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: Montert varmepumpe i 2021 av X Mont AS iht. eier (dokumentasjon er ikke fremvist).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold, rømningsvei eller til takhøyde. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.
Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Byggeårets krav til lysforhold er ukjent.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		99		99	
SUM		99			
SUM BRA	99				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deleveggen som er beskrevet på tegningen mellom prosjektert bod og garasje eksisterer ikke i dag. Garasjen (hele bygningen) er ett åpent rom.
Det er vedfyring med vedovn i garasjen og dette er ikke tillatt på grunn av oppbevaring av brannfarlige væsker, biler mv. (Vedovnen var iht. tegningen prosjektert i lukket bod)

Kommentar:

Hagestue/grillstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue/grillstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	18
Garasje	0	99
Hagestue/grillstue	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Andre Mærli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	59	39		0	2726.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fosserveien 280							
Hjemmelshaver							
Andre Mærli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av etablert boligområde på Fosserv. Det er næringsområde på andre siden av Fosserveien. Eiendommen ligger ca. 3km. nord for Løken. Løken har barnehage og barneskole. Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei (over naboeiendommen).

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.726,9m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Uteområde med belegningsstein. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Det er noe naturtomt med naturlig vegetasjon. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	24.02.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig		Tegninger i forbindelse med tilbygg i 1988.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	20.06.1992		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg garasje	20.05.2012		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger hagestue/grillstue		Tegningen er udatert.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere Tilstandsrapport med verditakst	28.04.2020		Gjennomgått	17	Nei
Tilsynsrapport fra NRBR ved piper og ildsteder.	24.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	Revidert etter mottatt rapport etter tilsyn fra Nedre Romerike Brann- og feiervesen.
3	17.03.2025	Revidert med endring av kostnadsestimat for utbedring av pipe etter mottatt tilbud.

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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT1959>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250039	
Selger 1 navn	
Andre Mærli	
Gateadresse	
Fosserveien 280	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalennr.	husforsikring

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

Initialer selger: AM

Document reference: 1107250039

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har flislagt bad med servant nede

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Feier ønsker og sette inn stålrør

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i mur ved påbygg

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107250039

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

Beskrivelse

Spor av kvikkleire. Ref søknad om bygging fra grepperud

Document reference: 1107250039

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1107250039

Initialer selger: AM

4

82

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Mærli	2ebe4432f71f94a8e697a36f372e0c70a602e294	25.03.2025 16:37:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250039

→ 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>

nets

83

Fosserveien 280 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**



	Fosser Linje 480	8 min 0.6 km
	Svingen stasjon Linje R14	32 min 29.8 km
	Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	5 min 3.6 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	10 min 9.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 12 km

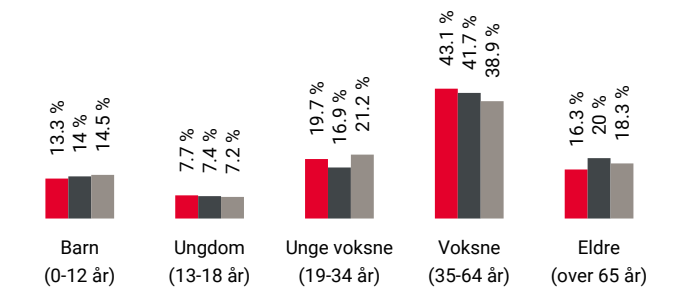
«Fosser er ei kulturbygd! Vi har steder som har høy aktivitet av musikk og teater, og det er i stadig utvikling.»

Sitat fra en lokalkjent



 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Fosser	664	296
 Aurskog-Høland kommune	17 754	8 224
 Norge	5 425 412	2 654 586

Løken barnehage (0-5 år)	5 min
97 barn	3.5 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år)	9 min
46 barn	6.8 km
Hofmoen barnehage (0-5 år)	10 min
37 barn	7.9 km

Rema 1000 Løken	6 min
Post i butikk	4 km
Kiwi Løken	6 min
PostNord	4 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået

Lite støynivå 92/100

 Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

-  Misurina

Ballspill

7 min 

0.5 km
-  Løken skole

Aktivitetshall, ballspill

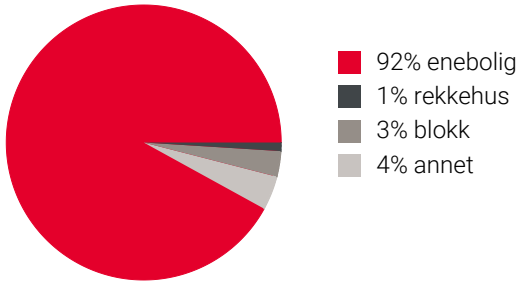
5 min 

3.6 km
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien

12 min 
-  MOVA Bjørkelangen

13 min 

Boligmasse



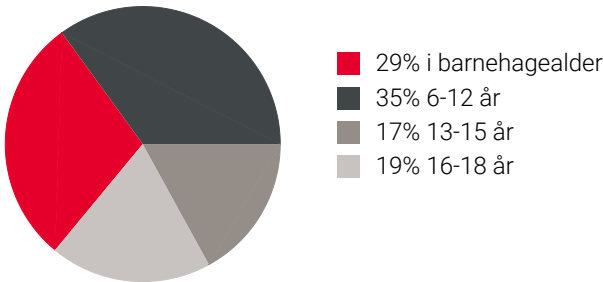
Varer/Tjenester

-  Løken senter

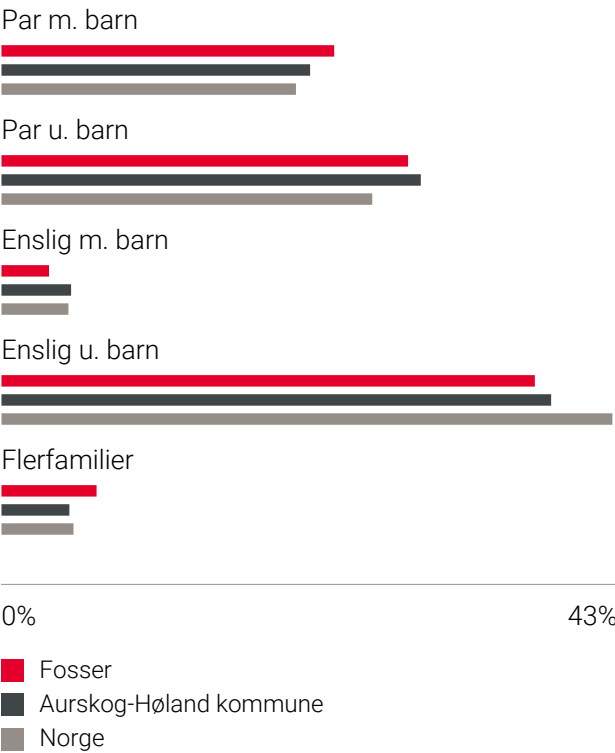
6 min 
-  Løken apotek

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

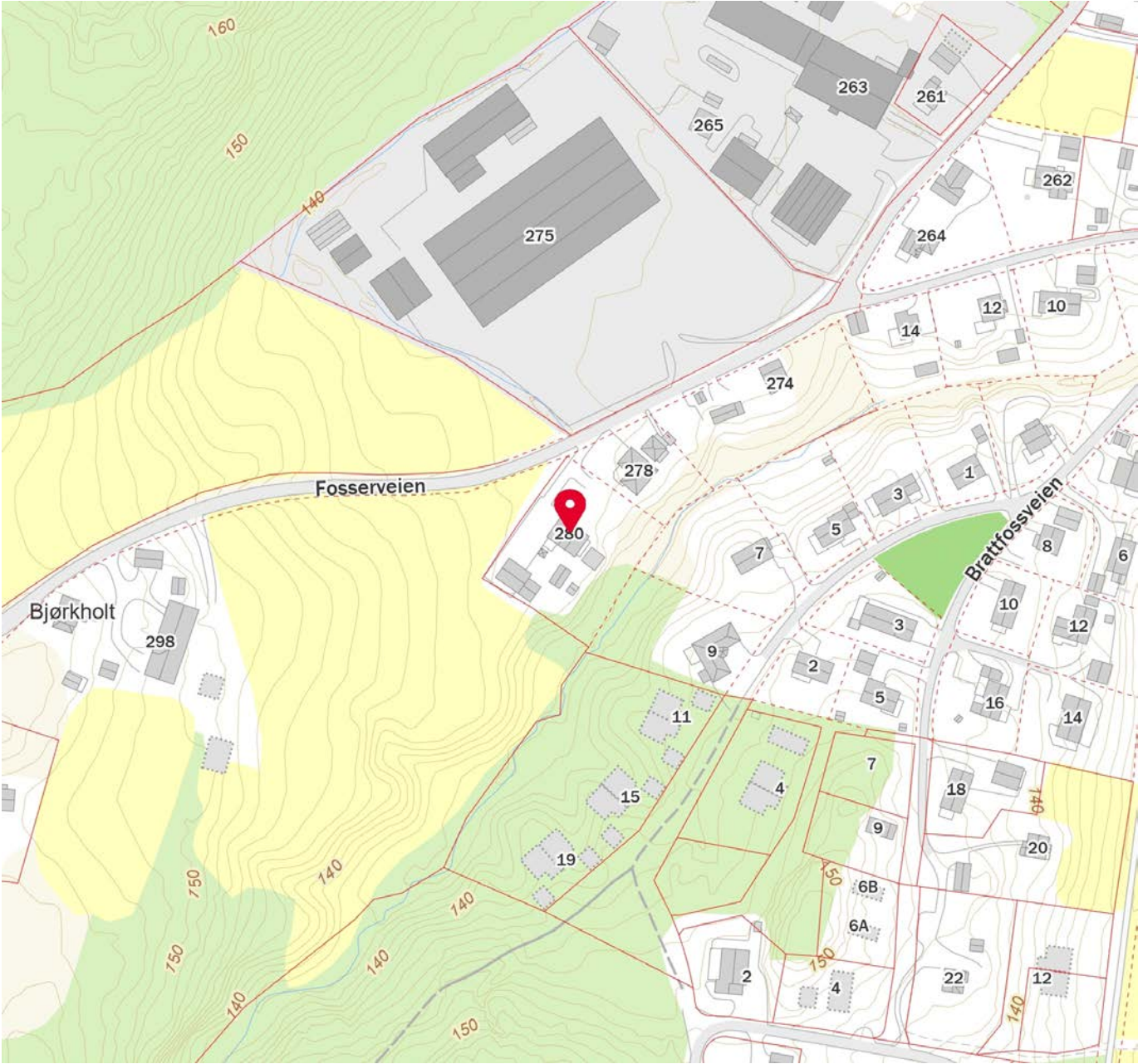
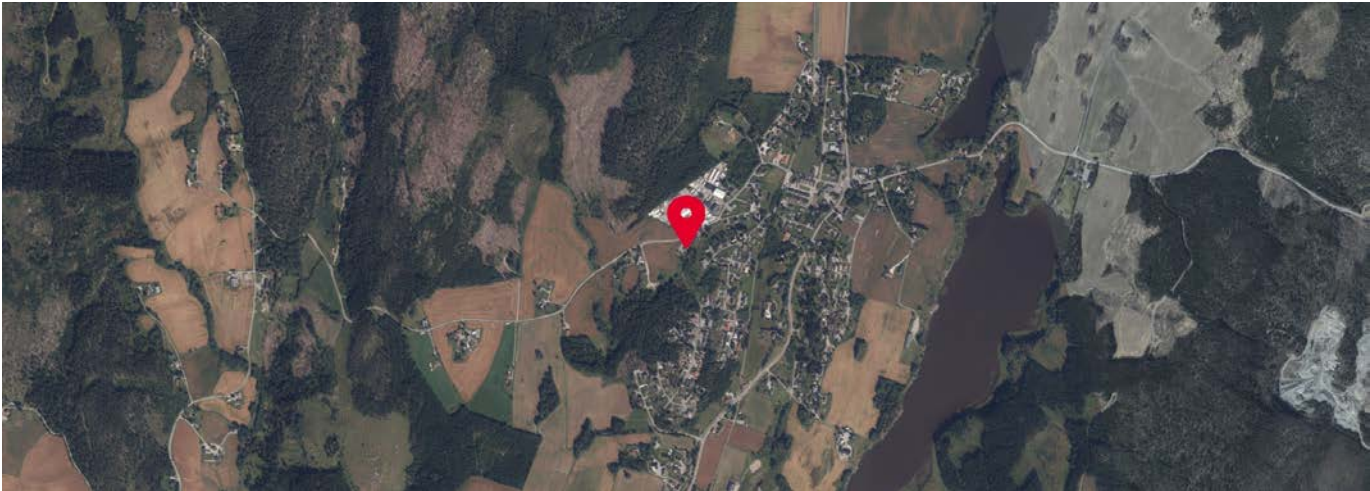


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fosserveien 280
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre