



# aktiv.

Botnersæterveien 5, 1963 FOSSER

**Romslig tømmerhus fra 1950 med stor tomt! Rehabiliteringsobjekt med mange muligheter. Landlig.**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875  
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-  
Omkostn.: Kr 56 350,-  
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-  
Selger: Boet etter Ivar M. Tangen

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1950  
BRA-i/BRA Total 193/249 kvm  
Tomtstr.: 1700 m² ihht skylddeling  
Soverom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 11  
Oppdragsnr.: 1107250058

Bolig med muligheter

Velkommen til Botnersæterveien 5, en stor eiendom med en solrik tomt på ca 1,7 mål, bebygd med et romslig tømmerhus fra 1950 over tre plan. Tomten ligger i landlige omgivelser og har garasje, uthus og en stor, solrik hage omkranset av hekk og trær. Deler av tomten ligger på andre siden av veien og består av dyrket mark.

Boligen har en fin planløsning, god størrelse, stort potensial og mange muligheter for å bli et drømmehjem for den som vil legge ned litt innsats da boligen er å anse som et rehabiliteringsobjekt. I første etasje ligger en todelt stue med peisovn, nyere varmepumpe og utgang til veranda, samt et kjøkken med dels integrerte hvitevarer, et soverom og et eldre bad med opplegg for vaskemaskin. I andre etasje er det tre soverom og et bad, mens kjelleren har et bad og tre boder. Soveromsvinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten

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



Innhold

Velkommen .....2  
Bilder .....4  
Plantegning .....22  
Om eiendommen .....25  
Tilstandsrapport .....42  
Egenerklæring .....73  
Nabolagsprofil.....84  
Våre samarbeidspartnere .....86  
Forbrukerinformasjon .....92  
Budskjema .....93





Botnersæterveien 5 - er romslig tømmerhus over tre plan - i tillegg er det garasje og uthus på eiendommen.



## Kort fortalt

- Eldre enebolig over tre plan
- Tømmehus med stort potensial
- Utvendig sjarm og stor hage
- Solrik tomt på ca 1,7 mål

- Frodig hage med hekk og trær
- Deler av tomten er dyrket mark
- Støpt veranda utenfor stuen
- Gruset gårdsplass og garasje

- Uthus med god lagringsplass
- Verandadør ble byttet i 2007
- Varmepumpe fra 2023 i stuen
- Rehabiliteringsobjekt

- Todelt stue med hygge fra peisovn
- Kjøkken med noen integrerte hvitevarer
- Tre eldre bad, ett i hver etasje
- Fire soverom, hvorav tre i 2. etasje
- Lagringsplass i flere kjellerboder





Vel inne er en liten entré - med videre adkomst til et trapperom med dør inn til bad og kjøkken.

Det er plass til oppbevaringsmøblement i gangen.



Velkommen inn!

Inngangspartiet er praktisk overbygd.







Kjøkkenet ligger i eget rom og har en romslig innredning med mye skap- og benkeplass.

Innredningen er vinkelformet og har profilerte eikefronter og laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap integrerte.

Ved det ene vinduet er det hyggelig plass til et lite kjøkkenbord.







Boligen har en stor todelt stue - hvilket gir god møbleringsfrihet. Den ene stuedelen ligger direkte tilknyttet kjøkkenet - og har en nyere varmepumpe som sørger for jevn, behagelig temperatur. Rommene har gulvbelegg i parkettmønster, mens det på veggene er eldre tapet.

I den ytterste stuen sørger en peisovn for ekstra hygge og varme. Herfra er det utgang til den sydøstvendte verandaen.







Boligen har tre eldre bad - ett i hver etasje.

Badet i første etasje har innredning med heldekkende servant over skapmøblement, matchende veggskap, speil med belysning, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører. Videre er det varmekabler i gulvet.

Badet i andre etasje (bilde under) består av enkel servant, åpent dusjhjørne og gulvmontert toalett.

I tillegg ligger boligens siste bad i kjelleren - dette er innredet med badekar, enkel servant og toalett.

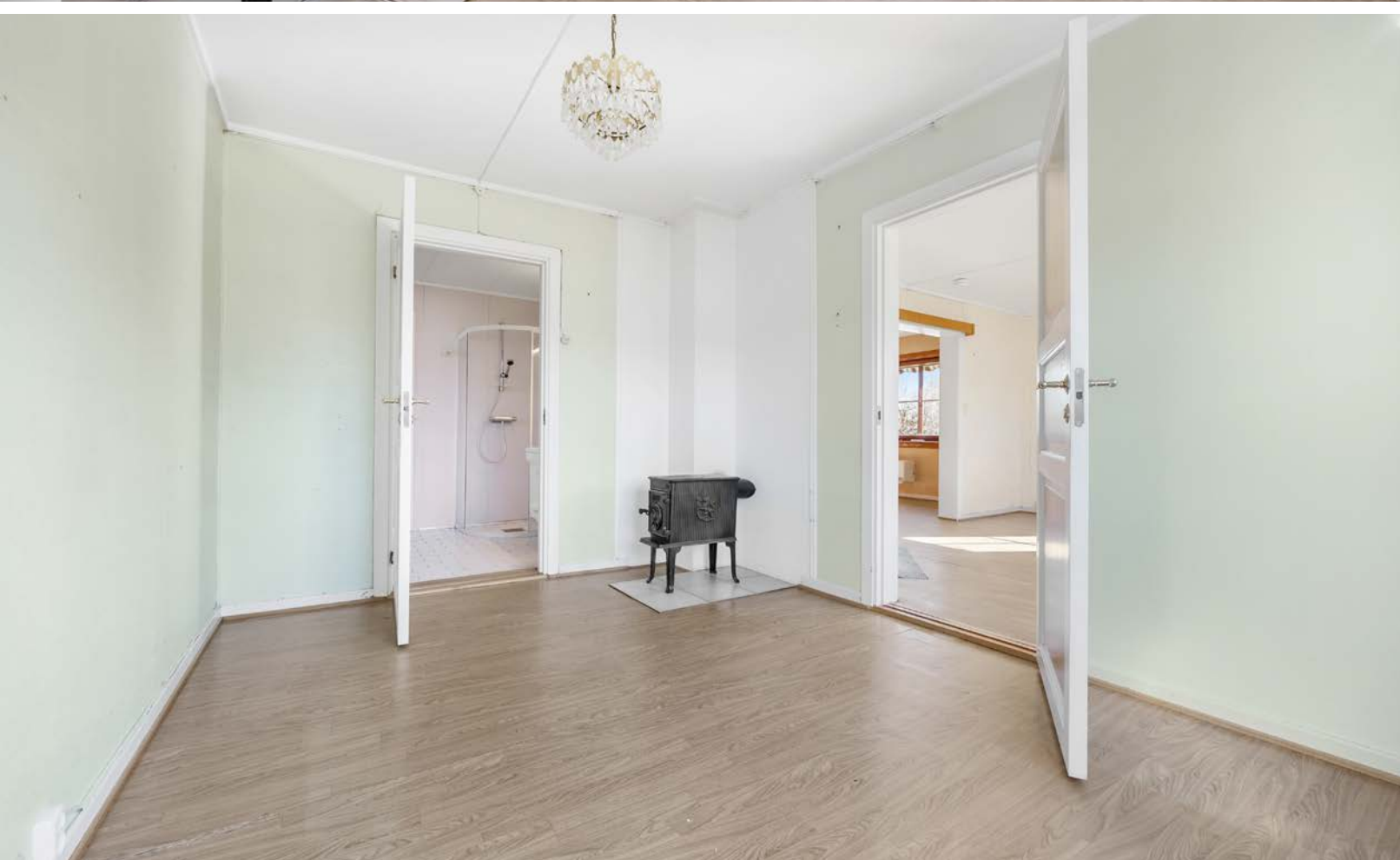






Boligen har totalt fire soverom - hvorav et ligger i første etasje (bildene venstre).

Vinduene i 2. etg er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten. 2. etasje tilfredsstillter da ikke krav til rømningsvei.







Lagringsboder i kjeller





Det er parkering i egen garasje eller på  
gårdsplassen.

Kort vei til flotte rekreasjonsområder.







# 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.

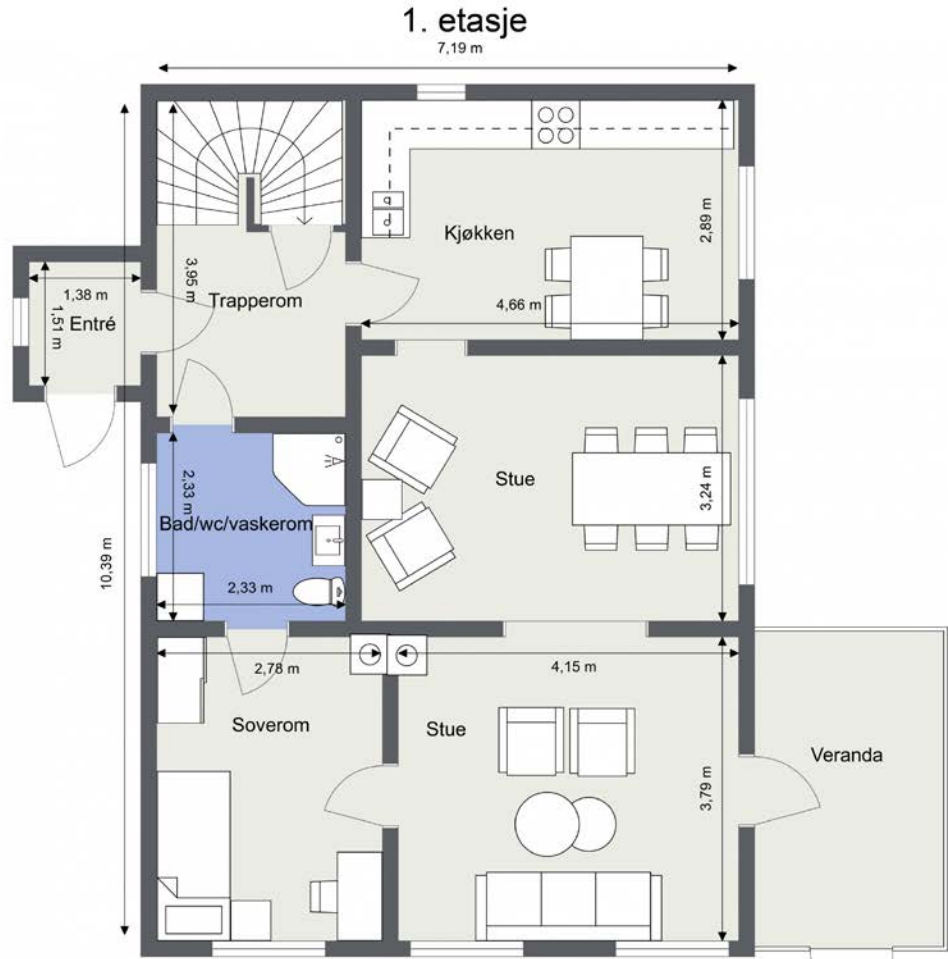
**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Plantegning

1. etasje

Botnersæterveien 5



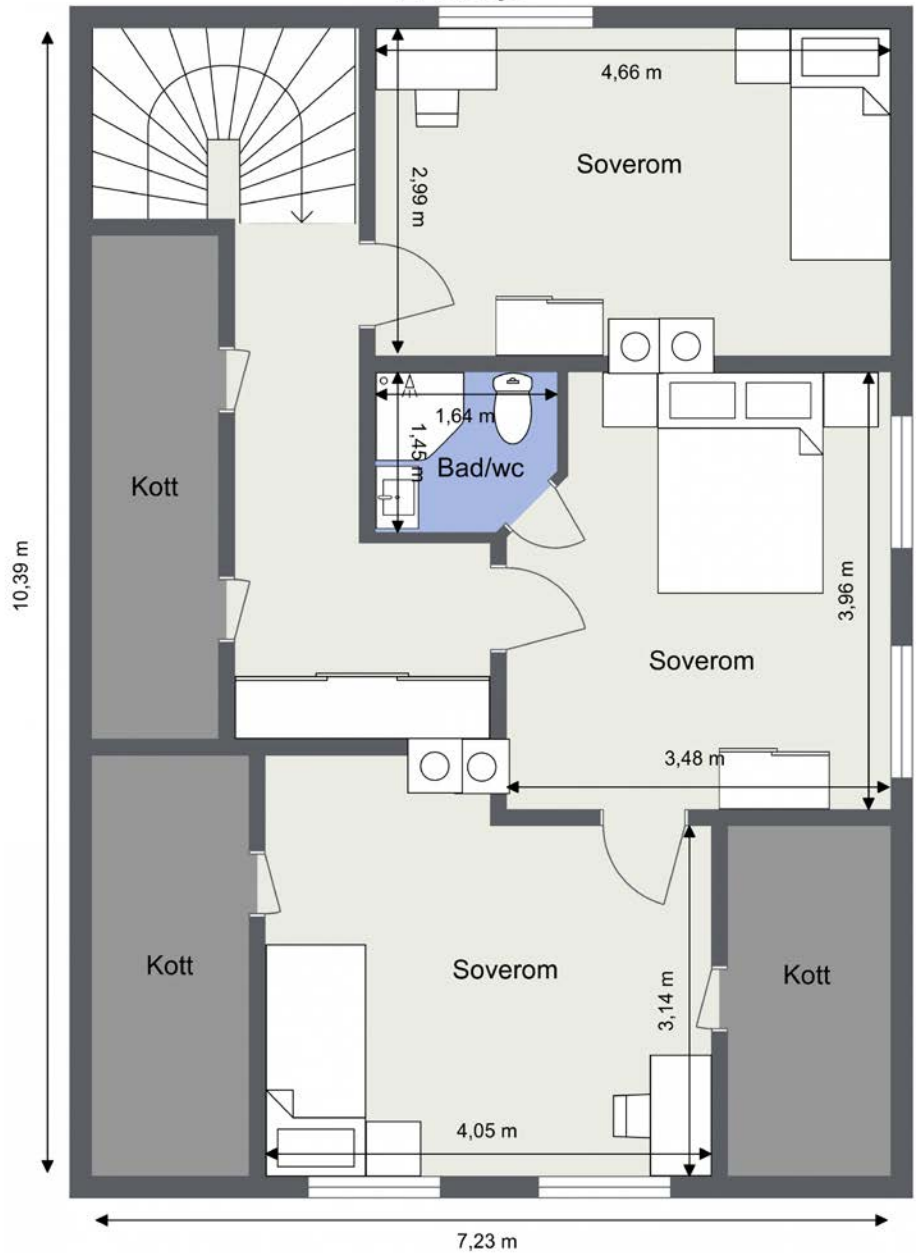
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no  
AR av taksting i Oslo og Akershus

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

2. etasje

Botnersæterveien 5  
2. etasje



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

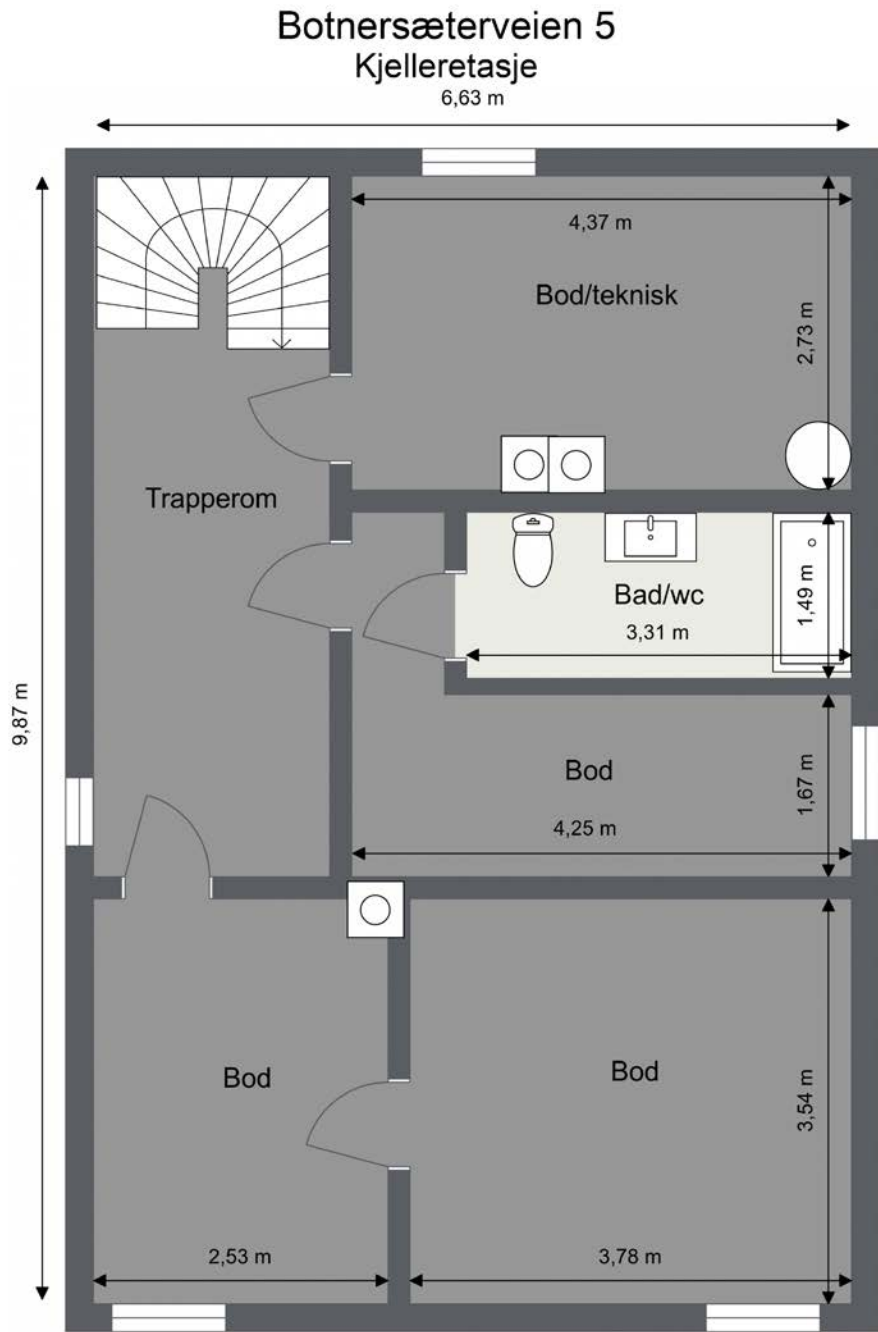
takstpartner.no  
AR av taksting i Oslo og Akershus

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



# Plantegning

Kjeller



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



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

# Om eiendommen

**Areal**  
BRA - i: 193 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 56 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 249 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>

**Bolig**  
Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, gang/trapperom, kjøkken, 2 stuer, bad/wc/vaskerom, soverom.  
2. etasje  
BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, bad/wc, 3 soverom.  
(Soveromsvinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for lite)  
BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, bad/wc, teknisk rom, 3 boder.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
9 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

**Garasje/uthus**  
Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 52 m<sup>2</sup> Garasje, 2 boder.

**Bod.**  
Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**  
2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott i 2. etasje har lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,90 - 1,93 meter. Deler av enkelte rom har takhøyde så vidt under 1,90 meter dog er hele kjelleretasjen medtatt i bruksarealet.

**Tomtestørrelse**  
Eiet, ca 1700 m<sup>2</sup> ihht skylddeling fra 1949  
Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2617,90 kvm og et oppgitt areal på 1700 kvm. Beregnet areal er basert på matrikkelrapport fra kommunen, mens oppgitt areal er hentet fra skylddelingsforretning datert i 1949. Sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmålin. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Tomtebeskrivelse**  
Eiendommen har en stor og forholdsvis flat tomt, bebygd med en romslig enebolig fra 1950 i tømmer, en garasje og en utebod. Hagen har gode plenarealer og omkranses av hekk, prydbusker og frodige trær. Inkludert i eiendommen er en tomteparsell på andre siden av Botnersæterveien. Denne består av dyrket mark.

Hele eiendommen har gode lys- og solforhold. Gårdsplassen er gruslagt og mot hagen har boligen en sydøstvendt veranda med betongdekke, markise og rekkverk i smijern. Verandadøren ble byttet i 2007, men boligen har ellers en eldre standard både ute og inne. Boligen ligger like ved en gang- og sykkelvei, ca. 5 km nord for Løken sentrum, og har fine turmuligheter rett utenfor stuedøren.



Svar fra kommunene når megler etterspør hvorfor det er avvik mellom matrikkelrapport og tinglyst skylddeling:  
"Eiendommen gnr. 61, bnr. 11 er ikke registrert med nøyaktige grenser i Matrikkelen, og eiendomsgrensene som vises i kartet har følgelig svært lav nøyaktighet. Kommunen vil ikke kunne svare på hvor stor eiendommen er i et slikt tilfelle. Kommunen kan ikke svare på hva som har vært grunnlaget da eiendommen ble registrert i matrikkelen. For eldre eiendommer er Økonomisk kartverk (ØK) fra 1966 ofte noe av grunnlaget. ØK-kartet hadde også svært lav nøyaktighet for eiendomsgrenser.  
For å oppnå nøyaktig størrelse av eiendommen må det bestilles en oppmålingsforretning for å klarlegge eiendomsgrensene."

**Beliggenhet**  
Eiendommen ligger i et landlig område på Fosser i Aurskog-Høland kommune, ca. 1,8 km nord for Fosser sentrum. Til Løken sentrum er det ca. 5 km og til Bjørkelangen ca. 8 km. Bjørkelangen er kommunesenter og har et større utvalg av butikker og servicetilbud.

På Løken er det blant annet barneskole og barnehager, samt ballbinge, fotballbane, lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper med utgangspunkt i Hølandshallen. På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har alpin- og hoppbakke.

Fra boligen er det kort vei ned til Botnersjøen som har godt fiske. Bjørkelangensjøen, Botnersjøen og Fossersjøen ligger som perler på en snor, og mellom Botnersjøen og Fossersjøen er det en mye brukt

fiskeplass, "Fosser-fossen".

**Servicetilbud**  
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker på Fosser, eller 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.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 50 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Løken, 10 min til Bjørkelangen, 40 min til Mysen og 45 min til Lillestrøm.

Det er generelt gode oppvekstsvilkår i nærmiljøet, med flere barnehager og skoler. Fra eiendommen er det skolebussordning til skolene på Bjørkelangen, Løken og Bråte ungdomsskole. Det finnes også videregående skoler i nærliggende områder.

**Adkomst**  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**  
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Det er generelt gode oppvekstsvilkår i nærmiljøet, med flere barnehager og skoler.

**Offentlig kommunikasjon**  
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 50 meter fra boligen.

**Bygningssakkyndig**  
Larsen Petter Havnen AS

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltakskonstruksjon med 1 arkutbygg. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Fasade/kledning har tømmer. Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innhold**  
Kort fortalt  
- Eldre enebolig over tre plan  
- Tømmehus med stort potensial  
- Utvendig sjarm og stor hage  
- Solrik tomt på ca 1,7 mål  
- Frodig hage med hekk og trær  
- Deler av tomten er dyrket mark  
- Støpt veranda utenfor stuen  
- Gruset gårds plass og garasje  
- Uthus med god lagringsplass  
- Verandadør ble byttet i 2007

- Varmepumpe fra 2023 i stuen  
- Rehabiliteringsobjekt  
- Todelt stue med hygge fra peisovn  
- Kjøkken med noen integrerte hvitevarer  
- Tre eldre bad, ett i hver etasje  
- Fire soverom, hvorav tre i 2. etasje  
- Lagringsplass i flere kjellerboder

Planløsning  
1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, 2 stuer, bad/wc/vaskerom og soverom.  
2. etasje: Trapperom/gang, bad/wc og 3 soverom. Kjelleretasje: Trapperom/gang, bad/wc, teknisk rom og 3 boder.  
Annet: Utebod og boder i garasje.

Entré  
Velkommen til et eldre tømmerhus fra 1950 med romslig planløsning, eldre standard og stort potensial. Boligen har overbygd inngang i første etasje til en liten entré med vindu, og videre adkomst til et trapperom med dør inn til bad og kjøkken. En malt tretrapp fører opp til andre etasje og en dør leder til kjellertrappen. Gangen og entreen har gulvbelegg, samt malte vegger og himling i panel.

Kjøkken  
Kjøkkenet ligger i eget rom med vindu på to sider, adkomst fra trapperommet og direkte inngang til stuen. Rommet har mønstret gulvbelegg, malte, glatte vegger og hvitmalt, glatt himling. Innredningen er plassert i en praktisk L-form som gir god arbeidsflyt og åpner for plass til frokostbord ved det ene vinduet.

Innredningen har profilerte eikefronter, benkeplate i lys laminat med nedfelt vaskekum og fliser over



benken. Keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap er integrert, og det er ventilator over kokesonen.

**Stue**  
Boligen har en stor, todelt stue med god plass til møblering i begge soner. Den ene delen ligger direkte tilknyttet kjøkkenet og den andre har utgang til en sydøstvendt veranda med trapp ned til hagen. Det er nyere varmepumpe fra 2023 i delen nærmest kjøkkenet, og hygge fra peisovn i den ytterste stuen. Rommene har gode vindusflater, gulvbelegg i parkettmønster, hvitmalt himlinger og eldre tapet på veggene.

**Bad/wc/vaskerom**  
Boligen har tre eldre bad – ett i hver etasje, alle med behov for rehabiliering. Badet i første etasje har varmekabler i gulvet, lyse gulvfliser, malte veggflater og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har vindu vendt mot gårdsplassen og adkomst både fra soverommet og fra trappegangen. Badet er innredet med heldekkende servant på hvitt skap, matchende veggskap, speil med belysning, et toalett og et dusjhjørne med skyvedører.

Badet i andre etasje varmes opp med stråleovn, har lys tapet på veggene og belegg på gulvet. Innredningen består av et toalett, en servant og et åpent dusjhjørne. Badet i kjelleren er innredet med servant, toalett og et badekar med dusj. Overflatene på dette badet består av malt betong.

**Soverom og garderobe**  
Boligen har totalt fire soverom, der tre ligger i andre etasje og ett ligger i første etasje. Soverommet nede har vedovn, gulvbelegg, adkomst fra stuen og direkte inngang til badet, som også har inngang fra

trapperommet.

To av rommene oppe har skråtak, samt henholdsvis teppe på gulvet, gulvbelegg og tregulv. Rommet med tregulv ligger tilknyttet badet. Det er ellers plassbygde skap på gangen utenfor rommene, garderobeskap på to rom og lagringsplass i kott på det tredje rommet. Boligen har ellers lagringsplass i tre kjellerboder, en utebod og bodrom i garasjen.

Soveromsvinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten. 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

**Standard**  
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:  
Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Fasade/kledning har tømmer.  
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er synlige fuktmerker på vegger innvendig stedvis. Dette antas å skyldes fuktighet/inntrengning av fukt i veggkonstruksjonen og ved vinduer ved slagregn eller tilsvarende. Utvendig fasade har stor værslitasje med tørkesprekker og det ble funnet råteskader på sydvegg. Råteskader øvrige steder kan ikke utelukkes.

Utvendig > Veranda: Veranda med betongdekke. Rekkverk av metall. Trapp av betong.  
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det mangler rekkverk på trapp. Rekkverket på verandaen har værslitasje og rustdannelse. Betongdekket har slitasje, avskaling og skader.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: 180 graders betongtrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.  
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Elektrisk anlegg av ukjent alder. 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? Ukjent.

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? Ukjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

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

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? Ja.

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. Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og mindre utbedringer. Dersom anlegget skal fornyes må det forventes en høyere kostnad.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete 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 skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Badekar med dusj. Gulv: Betonggulv. Vegger: Malt betong/murpuss. Oppvarming: Radiator (ikke i bruk). Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen membranløsning/tettesjikt. Det mangler sluk i gulvet. Baderommet har ikke vært i bruk på mange år og har stor slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell: Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Fliser. Vegger: Baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv, overflater og innredninger har bruksslitasje og slitasjemerker. Gulvet er hovedsaklig flatt og det mangler fall til sluk. Det er riss i flisfuger og sprang/ujevne overganger mellom fliser. Baderomsplatene mangler tetteliste/bunnliste. Det er ikke synlig membran/under

klemringen i sluket. Ovennevnte anmerkninger gir fare for fuktskader ved bruk av badet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i 2. etasje. består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant. Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk. Vegger: Tapet. Oppvarming: Elektrisk stråleovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har stor slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er lagt ny en gang etter byggeåret og årstallet er ukjent, men vurderes til å være over 30 år siden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltakskonstruksjon med 1 arkutbygg. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via enkel liten loftsluke uten nedfellbar stige. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluke stående på en stige. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er fuktskjolder på loftet ved pipene. Det er fuktskader i himlinger på rom i 2. etasje ved pipene. På grunn av lekkasjer eller tidligere lekkasjer ved pipene. Loftsluke er av enkel uisolert standard som vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig fra 1980 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generelt en del slitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Utvendig > Dører: Entredør i malt trekonstruksjon. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2007. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte



utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør har utvendig slitasje/tørkesprekker, mangler beslag på vannbrett over og det mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Entredør har utvendig slitasje/tørkesprekker.

Utvendig > Utvendige trapper: Trapp av betong. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater: Gulv: Vinylbelegg, heltregulv, tepper og fliser. Vegger: Trepanel, malte flater/strie, tapet og baderomsplater. Himling: Malte plater/strie, himlingsplater og trepanel. Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betong/murvegger. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og kjøkken. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv 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 som antas å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

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 > Pipe og ildsted: Boligen har 2 mursteinspiper hvorav 1 pipe i tillegg har luftepipe. Det er tilkoblet kombinert ved-/parafinovn i stue i 1. etasje og vedovn på soverom i 1. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate under vedovn på soverom er for liten. 1 soverom i 2. etasje har åpent røykrør til pipe (ildstedet er fjernet) og røykrøret er ikke tettet forskriftsmessig. Parafinovnen er ikke i bruk (fyring med fossilt brensel er forbudt).

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. 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. Betonggulvet er grovstøpt/ujevnt og har planavvik. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: 180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: 3-speils malte tredører og finerte dører. Enkle tredører i kjelleretasje. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Ukjent alder med de antas å være over 25 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de antas å være over 25 år. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på loftet med durgoventil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er naturlig avtrekk fra luftepipe i 3 etasjer. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på badrom i 1. etasje. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler for tilluft i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmtvannstank med elektrisk kolbe og vedfyring. Varmtvannstanken er ikke i bruk og er frakoblet vann. Det er tilkoblet røykrør til pipe og radiator på badrom er tilkoblet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Varmesentralen er ikke i bruk. Funksjonalitet er ukjent.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2015 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering rundt grunnmur. Antas fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering



er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på innvendig grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekk grunnmuren i 1 bod.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er hovedsaklig flat. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast, antas fra da minirensenanlegget ble etablert. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder men de antas å være over 25år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet går til minirensenanlegg på eiendommen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet har vegger av betong/ mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegger og i

betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har generelt stor bruksslitasje.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommenter: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Montert varmepumpe. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Vinduene i 2. etasje egner seg ikke for rømningsvei. Vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten. 2. etasje

tilfredsstiller da ikke krav til rømningsvei.

Lovlighet - garasje/uthus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Lovlighet - bod: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 03.04.25 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.

Diverse: Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/ brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

**Innbo og løsøre** Varmtvannsbereder fra 2015 er på ca. 200 liter. Boligen har også varmtvannstank med elektrisk kolbe og vedfyring, men den er ikke i bruk og frakoblet vann. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkkenet og elektrisk vifte på bad i første etasje. Sikringsskapet har skrusikringer.

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** Det er parkering i garasje og på egen gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

**Diverse** Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor



boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe fra 2023 i første etasje, gulvvarme på badet i første etasje og stråleovn på badet i andre etasje. I tillegg er det vedovn i stue og soverom i første etasje. Ovnene i stuen er en kombinert parafinovn, men parafindel er ikke i bruk.

### Energikarakter og farge

Oransj G

## Økonomi

### Kommunale avgifter for 2025

Kr 13 089

Beløpet vedr. komm. avgifter er prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt for 2024

Kr 4 404

### Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 821 162.  
Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 284 648.

### Andre utgifter

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

### 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 61, bruksnummer 11 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:

3226/61/11:

10.05.1985 - Dokumentnr: 3218 - Skjønn  
Store Langsjø Vannverk  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2002 - Dokumentnr: 7010 - Rettigheter iflg. skjøte  
Borett m.v.  
Rettighetshaver Odd B Tangen f. 11.06.26 og Aud A Tangen  
f. 05.11.22

20.08.1949 - Dokumentnr: 1666 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:61 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1111552 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:61 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 114707 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:61 Bnr:11

### Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

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 ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.  
Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.  
Tomta ligger innenfor hensynssone for støy og flom i kommuneplanen.  
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

### Adgang til utleie

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

### 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**

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
55 000 (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))

56 350 (Omkostninger totalt)  
72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 275 050 (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.

**Betalingsbetingelser**

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



**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**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](http://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.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 38 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)  
Tlf: 930 22 875

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

**Salgsoppgavedato**

08.04.2025





# Tilstandsrapport

Enebolig  
Botnersæterveien 5, 1963 FOSSER  
AURSKOG-HØLAND kommune  
gnr. 61, bnr. 11

## Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 03.04.2025    Rapportdato: 07.04.2025    Oppdragsnr.: 10816-25048    Referansenummer: Q89630  
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 tjenesteyter.

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000





# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje/uthus og bod.

Eneboligen ble oppført i ca. 1950.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje/uthus ble oppført i ca. 1950.  
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden er oppført i senere tid, men årstallet er ukjent.  
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Saltakskonstruksjon med 1 arkutbygg.  
Undertak av trebord.  
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Fasade/kledning har tømmer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Entredør i malt trekonstruksjon.  
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda med betongdekke. Rakkverk av metall.

INNVENDIG [Gå til side](#)  
Gulv: Vinylbelegg, heltregulv, tepper og fliser.  
Vegger: Trepanel, malte flater/strie, tapet og baderomsplater.  
Himling: Malte plater/strie, himlingsplater og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betong/murvegger.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

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

Innerdører: 3-speils malte tredører og finerte dører. Enkle tredører i kjelleretasje.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder i 1. etasje.  
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på baderom i 1. etasje.  
Elektrisk stråleovn på baderom i 2. etasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Badekar med dusj.

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje. består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er naturlig avtrekk fra luftepipe i 3 etasjer.  
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderom i 1. etasje.

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering rundt grunnmur.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Avløpet går til minirensesanlegg på eiendommen.

| Markedsvurdering               |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 250 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 193 m²    |
| Totalpris                      | 2 200 000 |

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

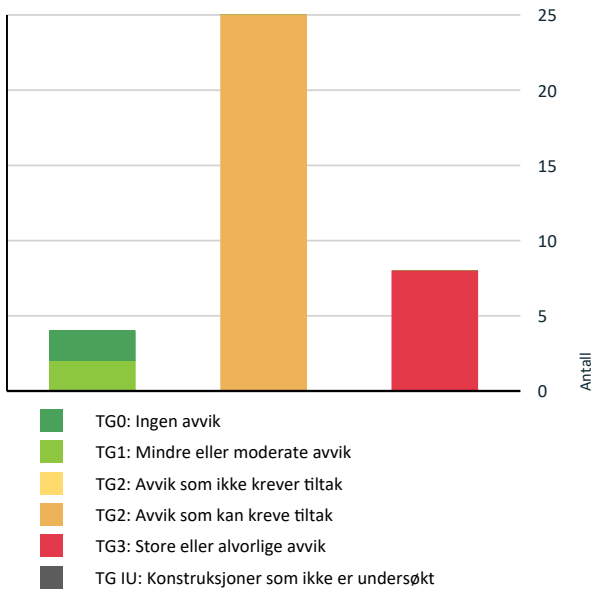
Enebolig  
• Det foreligger ikke tegninger  
Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.  
Garasje/uthus.  
• Det foreligger ikke tegninger  
Bod  
• Det foreligger ikke tegninger





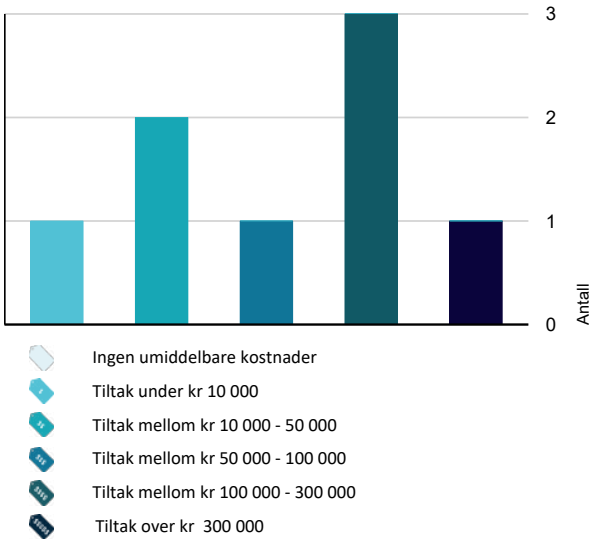
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da eiendommen er et dødsbo er det begrenset med informasjon om boligen som er fremlagt for takstmannen.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veranda                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper - 2              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell          | <a href="#">Gå til side</a> |

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|                                             |                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Utvendige trapper              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                         | <a href="#">Gå til side</a> |



## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning            | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Antatt byggeår iht. boet.  
Eiendommen ble etablert i 1949 iht. matrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er lagt ny en gang etter byggeåret og årstallet er ukjent, men vurderes til å være over 30 år siden.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**

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

Det mangler snøfangere på hele taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere. Fare for snøras.  
Beslag rundt piper/takgjennomføringer bør undersøkes nærmere.



### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Fasade/kledning har tømmer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er synlige fuktmerker på vegger innvendig stedvis. Dette antas å skyldes fuktighet/inntrengning av fukt i veggkonstruksjonen og ved vinduer ved slagregn eller tilsvarende. Utvendig fasade har stor værslitasje med tørkesprekker og det ble funnet råteskader på sydvegg. Råteskader øvrige steder kan ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det må gjøres rehabilitering. Omfanget av skadene er uviss.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltakkonstruksjon med 1 arkutbygg. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via enkel liten loftsluke uten nedfellbar stige. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluke stående på en stige.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder på loftet ved pipene. Det er fuktskader i himlinger på rom i 2. etasje ved pipene. På grunn av lekkasjer eller tidligere lekkasjer ved pipene. Loftsluke er av enkel uisolert standard som vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstand på pipebeslag/tetting rundt pipene bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Ved pipe soverom syd.



Ved pipe soverom nord.



### Vinduer



## Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsaklig fra 1980 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduene har generelt en del slitasje og har begrenset gjenværende brukstid.

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Dører

Entredør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2007.

### Vurdering av avvik:

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

Terrassedør har utvendig slitasje/tørkesprekker, mangler beslag på vannbrett over og det mangler terskelbeslag/tetting i bunn.

Entredør har utvendig slitasje/tørkesprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Veranda

Veranda med betongdekke. Rekkverk av metall.

Trapp av betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trapp.

Rekkverket på verandaen har værslitasje og rustdannelse.

Betongdekket har slitasje, avskaling og skader.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Kostnadsestimat er vurdert for utbedring/etablering av rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendige trapper

Trapp av betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket må endres/utbedres for å tilfredsstille krav.



## INNVEDIG

## Overflater

Gulv: Vinylbelegg, heltregulv, teppe og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater/strie, tapet og baderomsplater.

Himling: Malte plater/strie, himlingsplater og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betong/murvegger.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

## Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv 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 som antas å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

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

## 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.

## Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper hvorav 1 pipe i tillegg har luftpipe.

Det er tilkoblet kombinert ved-/parafinovn i stue i 1. etasje og vedovn på soverom i 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate under vedovn på soverom er for liten.

1 soverom i 2. etasje har åpent røykrør til pipe (ildstedet er fjernet) og røykrøret er ikke tettet forskriftsmessig.

Parafinovnen er ikke i bruk (fyring med fossilt brensel er forbudt).

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tiltak:

Røykrør til pipen i 2. etasje må tettes forskriftsmessig.

Dagtanken til parafinovnen bør fjernes.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



## Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. 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. Betonggulvet er grovstøpt/ujevnt og har planavvik.

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

### 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.

### 1 TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



### 1 TG 3 Innvendige trapper - 2

180 graders betongtrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1 TG 2 Innvendige dører

3-speils malte tredører og finerte dører.  
Enkle tredører i kjelleretasje.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > BAD/WC

### 1 TG 3 Generell

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Badekar med dusj.

Gulv: Betonggulv.  
Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Radiator (ikke i bruk).  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen membranløsning/tettesjikt.  
Det mangler sluk i gulvet.  
Baderommet har ikke vært i bruk på mange år og har stor slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### KJELLERETASJE > BAD/WC

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegger og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket. Baderommet må rehabiliteres.

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

### 1 TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.  
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulv, overflater og innredninger har bruksslitasje og slitasjemerker.  
Gulvet er hovedsaklig flatt og det mangler fall til sluk.  
Det er riss i flisfuger og sprang/ujevne overganger mellom fliser.  
Baderomsplatene mangler tettelst/bunnlist.  
Det er ikke synlig membran/under klemringen i sluket.

Ovennevnte anmerkninger gir fare for fuktskader ved bruk av badet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



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

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 2. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje. består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk.  
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

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

Baderommet har stor slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 2. ETASJE > BAD/WC

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

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

Innredningen har generelt stor bruksslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Ukjent alder med de antas å være over 25 år.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de antas å være over 25 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på loftet med durgoventil.

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk fra luftepipe i 3 etasjer.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på badet i 1. etasje.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventiler for tilluft i boligen.

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 2 Varmesentral

Varmtvannstank med elektrisk kolbe og vedfyring. Varmtvannstanken er ikke i bruk og er frakoblet vann.

Det er tilkoblet røykrør til pipe og radiator på badet er tilkoblet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmesentralen er ikke i bruk. Funksjonalitet er ukjent.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmesentralen bør fjernes.

## Tilstandsrapport



##### TG 1 Varmesentral/varmepumpe

Det er luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

##### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2015 og er plassert i teknisk rom i kjeller som har sluk i gulvet.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

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?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

##### 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?  
**Ja**
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.  
Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og mindre utbedringer.  
Dersom anlegget skal fornyes må det forventes en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## TG 3 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 skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering rundt grunnmur. Antas fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på innvendig grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk grunnmuren i 1 bod.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, antas fra da minirensanlegget ble etablert. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), med ukjent alder men de antas å være over 25år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- 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/uthus.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Biloppstilling-/lagringsplass                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Byggeår</b><br>1950                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Kommentar</b><br>Antatt byggeår. |
| <b>Standard</b><br>Bygningen har enkel standard og god funksjonalitet til bruksformålet lagringsplass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygningen har vedlikeholdsbehov/behov for oppgradering.<br>Bygningen har noe skjevheter og generelt stor slitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| 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/uthus.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av betong. Garasje har betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Vippeport i trekonstruksjon.  
Gangdører i enkel trekonstruksjon.

1 rom er innredet med gulvbelegg, trepanel på vegger og plater i himling.

Det er tilbygd vedskjul i enkel trekonstruksjon med lav takhøyde som ikke har måleverdig bruksareal.

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

### Bod



|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Lagringsplass. | <b>Kommentar</b><br>Ukjent byggeår. |
|-------------------------------------|-------------------------------------|

**Standard**  
Bygningen har enkel standard og god funksjonalitet til bruksformålet lagringsplass.

**Vedlikehold**  
Bygningen har vedlikeholdsbehov/behov for oppgradering.  
Bygningen har skjevheter og dårlig fundamentering.

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 bod.

Bygningen er fundamentert på mark.  
Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med takpapp.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets BRA/BRA-i</div> <div>193 m<sup>2</sup>/193 m<sup>2</sup></div> <div>Enebolig: 2 Trapperom, Teknisk rom, 2 Bad, 3 Bod, Entré, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Soverom, 2 Stuer</div> <div>Andre bygg: Garasje/uthus. , Bod</div> <div>Bruksareal andre bygg: 57 m²</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div>   | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 2 200 000</div> <div>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.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 2 600 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>2 200 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>2 200 000</div>                                                                                                                                                                                                                                   |

**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 Jorudveien 5 ,1963 FOSSER<br>103 m² 1910 2 sov     | 23-06-2024 | 2 650 000 | 2 300 000 |           | 2 300 000 | 22 330  |  |  |
| 2 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER<br>146 m² 1957 4 sov    | 23-10-2023 | 3 400 000 | 3 250 000 |           | 3 250 000 | 22 260  |  |  |
| 3 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER<br>166 m² 1973 2 sov     | 09-09-2023 | 3 500 000 | 3 500 000 |           | 3 500 000 | 21 084  |  |  |
| 4 Fosserveien 375 ,1960 LØKEN<br>174 m² 1980 5 sov   | 12-09-2024 | 3 490 000 | 3 325 000 |           | 3 325 000 | 19 109  |  |  |
| 5 llebekkveien 408 ,1963 FOSSER<br>113 m² 1930 3 sov |            | 1 790 000 |           |           |           | 15 841  |  |  |
| 6 Engeråsveien 9 ,1963 FOSSER<br>228 m² 1968 2 sov   |            | 2 990 000 |           |           |           | 13 114  |  |  |
| 7 Fosserveien 274 ,1963 FOSSER<br>167 m² 1947 3 sov  | 18-06-2024 | 2 185 000 | 2 100 000 |           | 2 100 000 | 12 575  |  |  |
| 8 Tyrhjellveien 120 ,1960 LØKEN<br>187 m² 1920 4 sov | 01-09-2024 | 2 000 000 | 1 940 000 |           | 1 940 000 | 10 374  |  |  |

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

## Beregninger

| Årlige kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 13 500      |
| Eiendomsskatt. Pr. 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kr. | 4 404       |
| Forsikring. Antatt beløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kr. | 10 000      |
| Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | 5 000       |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kr. | 25 000      |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. | 58 000      |
| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |             |
| Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 5 300 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - 3 500 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kr. | 1 800 000   |
| Garasje/uthus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 500 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - 300 000   |
| Sum teknisk verdi - Garasje/uthus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kr. | 200 000     |
| Bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 50 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - 30 000    |
| Sum teknisk verdi - Bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kr. | 20 000      |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 2 020 000   |
| 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. | 600 000     |



|                                                                                 |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Beregnet tomteverdi                                                             | Kr. | 600 000   |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                           |     |           |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 600 000 |

# 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

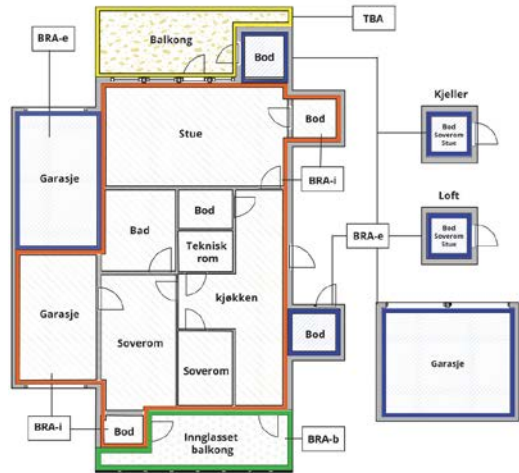
## Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





## Arealer

### Enebolig

#### 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 | 65                         |                             |                            | 65  |                                 |                             | 65              |
| 1. etasje     | 77                         |                             |                            | 77  | 9                               |                             | 77              |
| 2. etasje     | 51                         |                             |                            | 51  |                                 | 24                          | 75              |
| SUM           | 193                        |                             |                            |     | 9                               | 24                          | 217             |
| SUM BRA       | 193                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

#### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjelleretasje | Trapperom/gang, Teknisk rom, Bad/wc, Bod 1, Bod 2, Bod 3                 |                             |                            |
| 1. etasje     | Entré, Gang/trapperom, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Soverom, Stue 1, Stue 2 |                             |                            |
| 2. etasje     | Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3                  |                             |                            |

#### Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.  
Kott i 2. etasje har lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,90 - 1,93 meter. Deler av enkelte rom har takhøyde så vidt under 1,90 meter dog er hele kjelleretasjen medtatt i bruksarealet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.



#### 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. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Vinduene i 2. etasje egner seg ikke for rømningsvei. Vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten. 2. etasje tilfredsstiller da ikke krav til rømningsvei.

### Garasje/uthus.

#### 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 |                            | 52                          |                            | 52  |                                 |
| SUM       |                            | 52                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 52                         |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Bod

#### 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 |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       |                            | 5                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 5                          |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------|------------|------------|
| Enebolig       | 133        | 60         |
| Garasje/uthus. | 0          | 52         |
| Bod            | 0          | 5          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle            |
|-----------|---------------|------------------|
| 03.4.2025 | Petter Larsen | Takstingeniør    |
|           | Johan Hveem   | På vegne av boet |
|           | Kai Melby     | På vegne av boet |

Matrikkeldata

| Kommune                  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND      | 61   | 11   |      | 0    | 2617.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                  |      |      |      |      |           |                         |            |
| Botnersæterveien 5       |      |      |      |      |           |                         |            |
| Hjemmelshaver            |      |      |      |      |           |                         |            |
| Ivar Magne Tangen dødsbo |      |      |      |      |           |                         |            |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Fosser, ca. 5 km. nord for Løken sentrum.  
Det er gang-/sykkelsti like ved eiendommen.  
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

Det er ca. 8 km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.617,9m².  
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.  
På andre siden av Botnersæterveien er det en tomteparsell med dyrket mark som tilhører denne eiendommen og som er inkludert i det oppgitt tomtearealet.  
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 100 000  | 2002 | Gave |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |            |                                                                                |             |       |         |
|------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    | 24.03.2025 | Da eiendommen er et dødsbo er ikke egenerklæring relevant.                     | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart   | 03.04.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 03.04.2025 | Boet ved Johan Hveem og Kai Melby som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 19.03.2025 |                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |



## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.04.2025 |           |

## 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
  - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB9630>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                                     |
| Aktiv EM Bjørkelangen                                               |                                                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                                                     |
| 1107250058                                                          |                                                     |
| Selger 1 navn                                                       |                                                     |
| Anette Holt Tønsberg                                                |                                                     |
| Gateadresse                                                         |                                                     |
| Botnersæterveien 5                                                  |                                                     |
| Poststed                                                            | Postnr                                              |
| FOSSER                                                              | 1963                                                |
| Er det dødsbo?                                                      |                                                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                     |
| Avdødes navn                                                        | Magne Ivar Tangens dødsbo v/Advokat Anette Tønsberg |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Magne Ivar Tangen                                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                     |

Document reference: 1107250058



Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1107250058

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Anette Tønberg | 265f5f3e6971c2a5e095251e28de6e68a00e824c | 24.03.2025<br>14:40:25 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1107250058

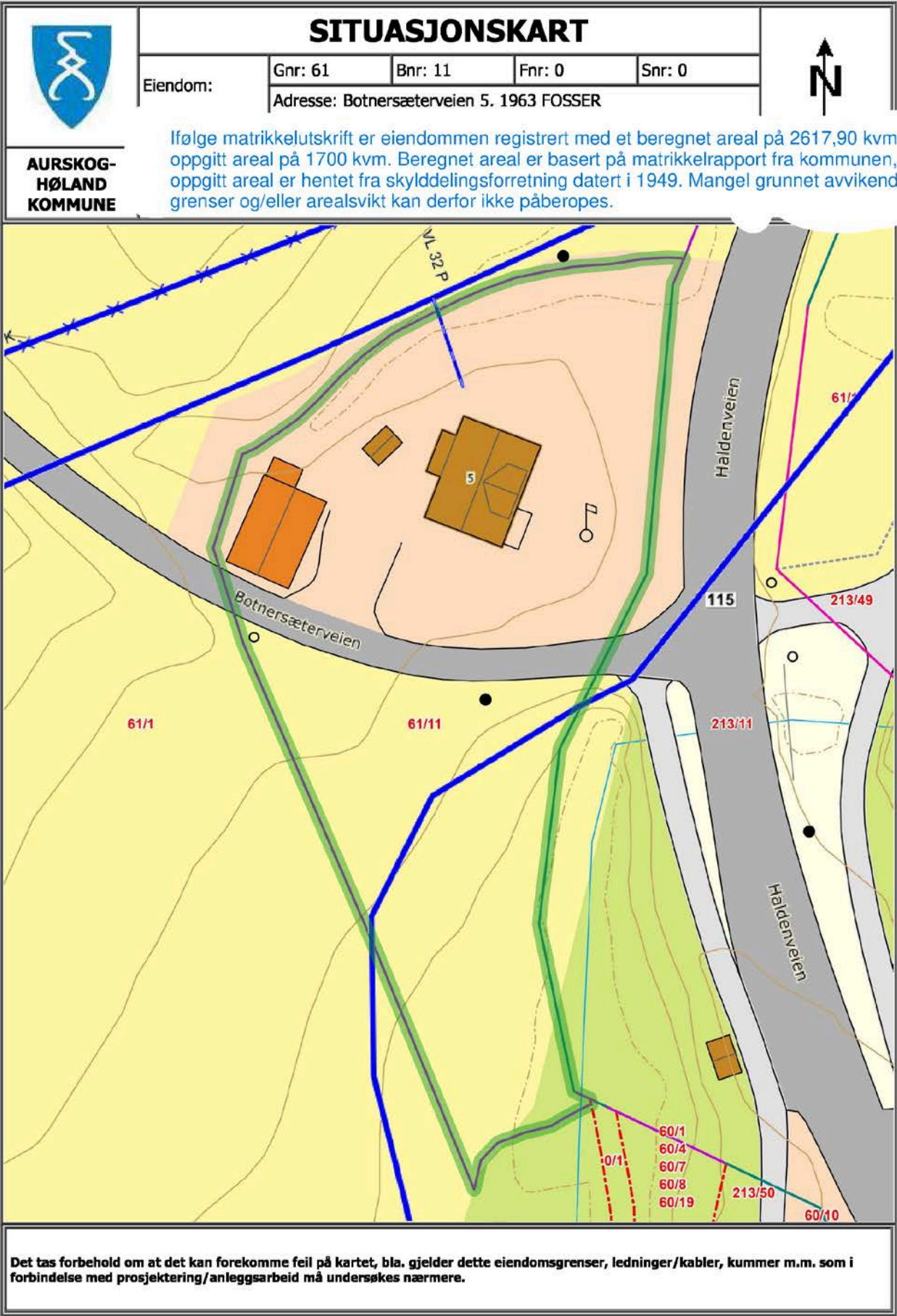
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Areal og koordinater

Areal: 2 617,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6635577 Øst: 639257

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |                                                       |                              |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                            | Nøyaktighet (SD i cm) Radius |
| 1                         | 6635516,32 | 639262,80       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 27,27                              |                                    |                                                       |                              |
| 2                         | 6635541,55 | 639252,44       |                                    | Ukjent                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 34,59                              |                                    |                                                       |                              |
| 3                         | 6635573,30 | 639238,71       |                                    | Ukjent                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 10,51                              |                                    |                                                       |                              |
| 4                         | 6635583,32 | 639235,55       |                                    | Ukjent                             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 10,24                              |                                    |                                                       |                              |
| 5                         | 6635593,10 | 639238,60       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 52,13                              | Følger midten av elv eller bekk    |                                                       | 200                          |
| 6                         | 6635613,56 | 639284,73       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                          |
|                           |            |                 | 3,04                               |                                    |                                                       |                              |
| 7                         | 6635610,76 | 639283,55       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 0,97                               |                                    |                                                       |                              |
| 8                         | 6635609,79 | 639283,47       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 29,24                              |                                    |                                                       |                              |
| 9                         | 6635580,67 | 639280,86       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 20,46                              |                                    |                                                       |                              |
| 10                        | 6635562,35 | 639271,76       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 18,42                              |                                    |                                                       |                              |
| 11                        | 6635544,06 | 639269,59       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 17,87                              |                                    |                                                       |                              |
| 12                        | 6635526,56 | 639273,23       |                                    | Ukjent                             | 10 Terrengmålt                                        | 13                           |
|                           |            |                 | 1,86                               |                                    |                                                       |                              |
| 13                        | 6635525,77 | 639274,91       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter                | 36                           |
|                           |            |                 | 0,57                               | Hjelpelinje vannkant               |                                                       | 36                           |









1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Ja

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? \_\_\_\_\_

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? \_\_\_\_\_

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_

6. Eller finner skylddelingmennene det godt gjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? \_\_\_\_\_

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? \_\_\_\_\_

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken \_\_\_\_\_

kan benyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,04

Hovedbølets gjenstående skyld utgjør 1,66

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Haugli

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup> \_\_\_\_\_

Omkostningerne beres av kjøperen S. Sæther

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kr. Hafsteen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kr. Hafsteen Emil Laug Kasper Karby

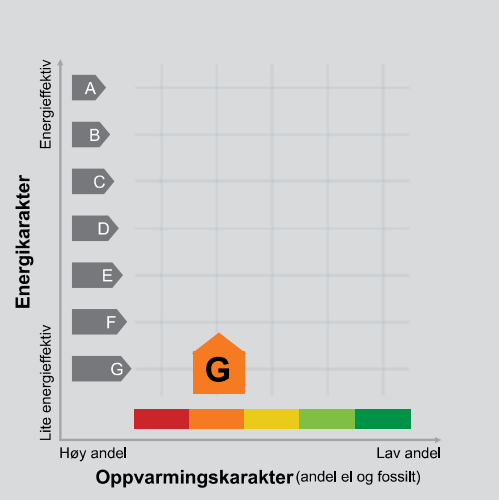
Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved \_\_\_\_\_

De fraskilte del har fått gr.nr. 61 br.nr. 11



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Botnersæterveien 5       |
| Postnummer        | 1963                     |
| Sted              | FOSSER                   |
| Kommunenavn       | Aurskog-Høland           |
| Gårdsnummer       | 61                       |
| Bruksnummer       | 11                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      | —                        |
| Bygningsnummer    | 150131146                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-103915 |
| Dato              | 08.04.2025               |



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

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

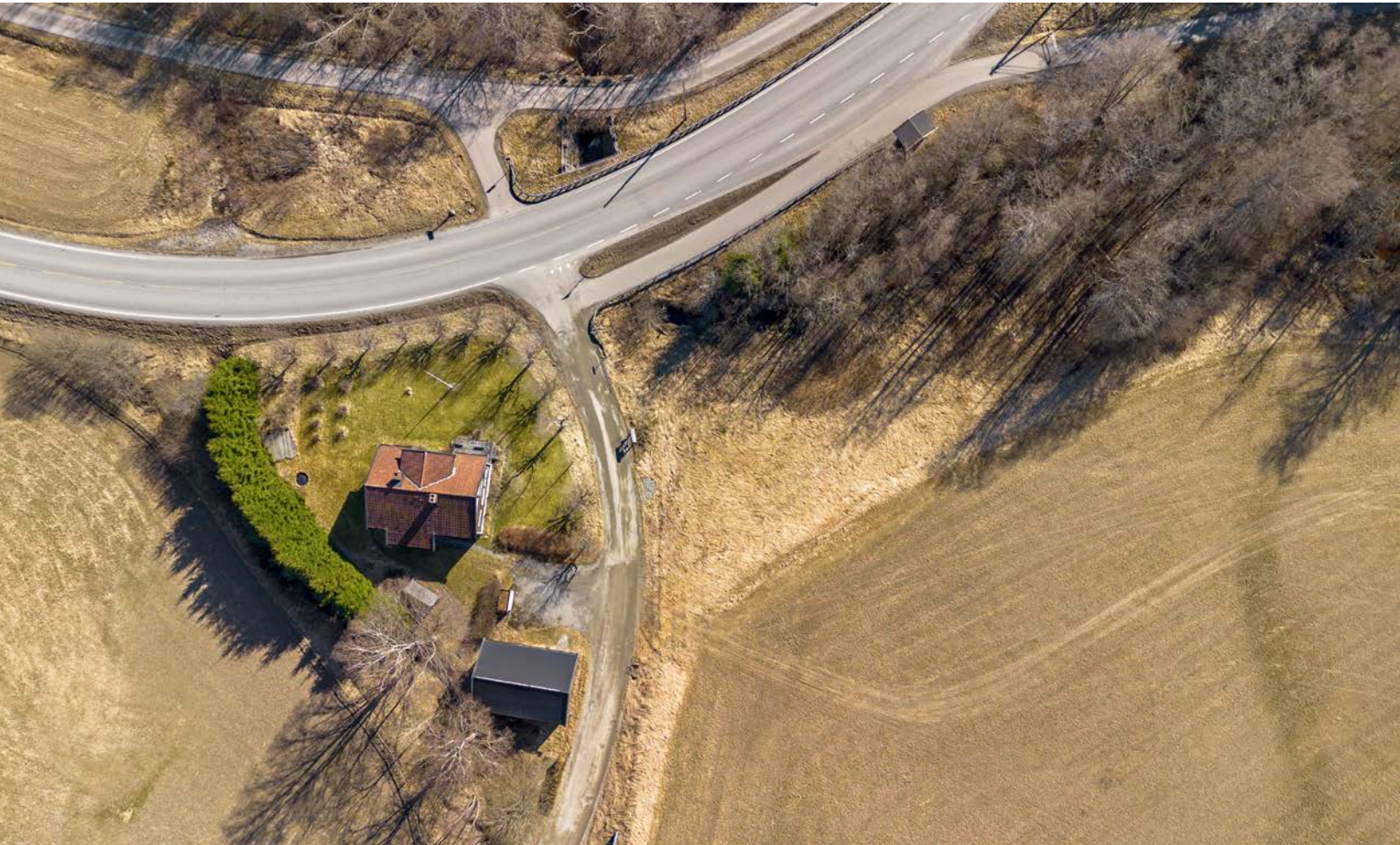
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





# Nabolagsprofil

Botnersæterveien 5

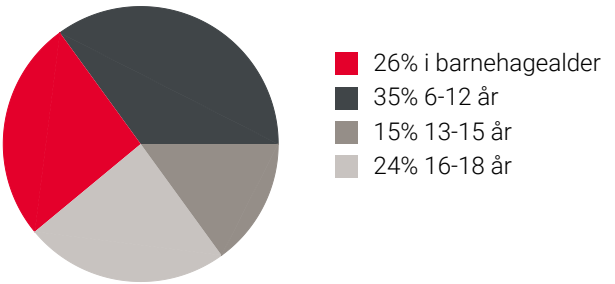
## Offentlig transport

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Brangerud       | 1 min     |
| Linje 480       | 0.1 km    |
| Oslo Gardermoen | 1 t 1 min |

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Løken skole (1-7 kl.)           | 5 min  |
| 252 elever, 14 klasser          | 4.6 km |
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)   | 6 min  |
| 650 elever, 40 klasser          | 6.9 km |
| Bjørkelangen videregående skole | 9 min  |
| 674 elever, 32 klasser          | 8 km   |
| Kjelle videregående skole       | 11 min |
| 180 elever, 17 klasser          | 9.2 km |

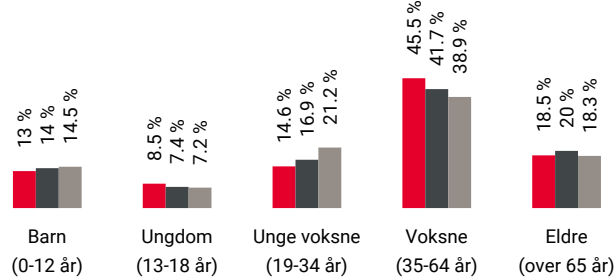
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Hornås      | 364       | 153           |
| Kommune: Aurskog-Høland | 17 754    | 8 224         |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

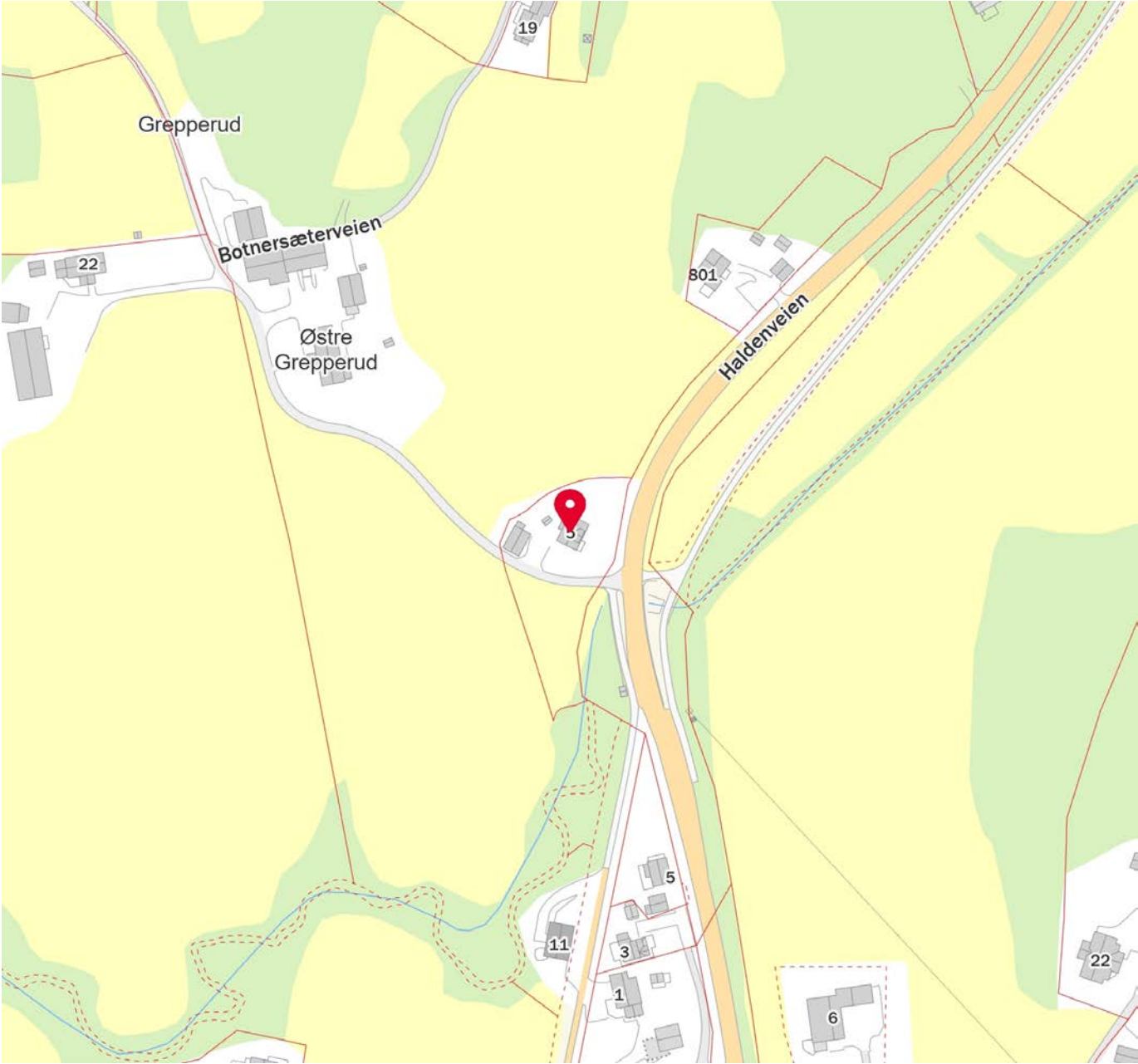
|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Løken barnehage (0-5 år)         | 6 min  |
| 97 barn                          | 4.9 km |
| Burholttoppen barnehage (1-5 år) | 9 min  |
| 53 barn                          | 8.2 km |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)   | 10 min |
| 19 barn                          | 8.8 km |

## Dagligvare

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Rema 1000 Løken | 6 min  |
| Post i butikk   | 4.8 km |
| Kiwi Løken      | 6 min  |
| PostNord        | 4.9 km |

## Sport

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Misurina                       | 17 min |
| Ballspill                      | 1.6 km |
| Løken skole                    | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill      | 4.6 km |
| MOVA Bjørkelangen              | 10 min |
| MOVA Bjørkelangen Serviceveien | 10 min |







# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 lypærer 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende 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:** Botnersæterveien 5  
1963 FOSSER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Camilla Haugerudbråten

**Telefon:** 930 22 875  
**E-post:** camilla.haugerudbraten@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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