

# aktiv.



Nyveien 797, 1963 FOSSER

**Spennende gårdsbruk på 152 daa,  
stort våningshus, stabbur,  
verksted og garasje. Skog og dyrka  
mark, gode leieinntekter.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 713 850,-  
**Selger:** Lasse Nordmo  
Kine Gulbrandsen Nordmo

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1930  
**BRA-i/BRA Total** 379/379 kvm  
**Tomtstr.:** 62559 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 5  
Gnr. 14, bnr. 6  
Gnr. 14, bnr. 16  
**Oppdragsnr.:** 1107250088

# Spennende gårdsbruk med våningshus, stabbur, verksted og garasje.

Velkommen til Nyveien 797, et attraktivt gårdsbruk på 152 daa med hyggelig gårdstun, skog og dyrket mark, kun 10 min med bil fra Bjørkelangen og 40 min fra Lillestrøm. Her er det mulig å leve ut gårdsdrømmen i landlige omgivelser, uten å måtte flytte langt fra sentrale strøk.

Tunet består av et stort våningshus, et verksted med leieinntekter, et bryggerhus med tilbygd garasje, og et velholdt stabbur, plassert på en høyde, midt på tunet. Dyrka mark og et areal på ca. 20 daa er leid bort, og skogen er samlet på to nærliggende teiger. Eiendommen inngår i jaktlaget Auten og Naddum.

Våningshuset fremstår velholdt med spisestue, stue, flott kjøkken fra 2012 med kjølerom, toalettrom, vaskerom, flere soverom og tre bad, hvorav ett oppgradert i 2014. Fra spisestuen er det utgang til en stor, solrik terrasse med utepeis og fint utsyn sydover



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 23  |
| Tilstandsrapport .....  | 81  |
| Egenerklæring .....     | 89  |
| Energiattest .....      | 95  |
| Nabolagsprofil .....    | 96  |
| Budskjema .....         | 120 |



Velkommen til Nyveien 797! En innholdsrik eiendom med flere bygninger.



Eiendommen har et areal på rundt 152,3 dekar, som i hovedsak består av et tun med bebyggelse, dyrket mark og skog. Tunet er bebygd med et stort våningshus på ca. 379 kvm, et sjarmerende stabbur, garasje/bryggerhus og et stort verkstedbygg.



På øst-, syd- og vestsiden av våningshuset er det opparbeidet hage med gode plenarealer og rikelig boltreplass, omkranset av noe hekk og et skjermende skogholt. Plasseringen gir fritt og idyllisk utsyn sydover.



En flott, steinkledd utepeis skaper ekstra hygge og det er god plass til møblering både på åpen del og under tak.



Lys og romslig stue med flott innsatspeis.



Spisestue med vedovn.



Kjøkkenet er et stort og luftig rom, slik et gårdskjøkken skal være, og utstyrt med en nyere innredning fra 2012. Denne er klassisk i stilen med takhøye skap, hvite, profilerte fronter, vitrineskap med belysning, samt rikelig med skapplass.



Benkeplaten er i heltre med nedfelt vaskehum i stål og det er lagt mørke, marmoreerte fliser over benken. Kjøkkenet har videre hvitmalt paneloverflater og laminatgulv.



Hovedsoverommet har utgang til hagen og ligger i en suiteløsning med garderoberom og eget bad.



Bad i tilknytning til hovedsoverommet i 1. etasje. Badet har overflater og innredninger som mest sannsynlig er fra 1970-80-tallet.



Det er laget bueåpning mot garderobedelen, hvor det er takhøye garderober med hvite fronter og speil.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje.



Det ene badet i første etasje ble pent pusset opp i 2014 og fremstår tidsmessig. Rommet er utført med grå fliser på gulvet og i dusjhjørnet, hvite fliser på øvrige vegger, et vindu i endeveggen, downlights i taket og vannbåren gulvvarme.



Innredningen består av en heldekkende servant på mørk skuffeseksjon, speilskap, et toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og innfellbare glassdører.



Praktisk vaskerom med gule fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, gråmalte veggflater, et vindu og hvitmalt himling. Innredet med skyllekum, benkeinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Toalettrommet har også adkomst fra entreen og er utstyrt med toalett, servant og speil.



Stor hall med lyse gulvfliser, malte vegger i mur og panel, bueåpninger og en trapp med trehvite trinn opp til andre etasje.



integreert garasje.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen med garderobeskap.



Soverom i loftsetasjen.



Badet i andre etasje har flislagt gulv, tapet på veggene og oppvarming med stråleovn. Badet er innredet med servant, badekar, toalett, speil og speilhylle i samme turkisfarge.



Stabburet er godt vedlikeholdt, i tradisjonell stil med brune laftevegger og hvitmalt staffasje. Både første etasjen og loftet har tregulv med trapp mellom og det er innlagt strøm.



Garasje.



Bryggerhuset er det bygget som ligger nærmest boligen. Dette var opprinnelig et laftet bygg som i 1990 ble tilbygd med garasjedel.



Det ytterste rommet har vegger kledd i panel, og begge har støpt gulv, panel i taket, nyere sprossevinduer og innlagt strøm.



Den opprinnelige bryggerhusdelen består av to rom, det innerste med laftavegger og åpen grue med vedfyrt bakerovn og en vanlig vedovn.



Bryggerhuset.



Oversiktsbilde over eiendommen.



Oversiktsbilde.

# Nyveien 797

## 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

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

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

# Nyveien 797

## 2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 379 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 379 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 8 m<sup>2</sup> Teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 236 m<sup>2</sup> Entré, vaskerom, gang, bad/wc 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, garderobe/gang, bad/wc 2, hall m/trapp, gang 2, kjølerom, kjøkken, spisestue, stue, garasje.

2. etasje

BRA-i: 135 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, 3 soverom, bod/loft, loft, bad/wc.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 kjellerrom har kun adkomst via åpning i grunnmur og dette rommet er ikke medtatt i bruksarealet. Teknisk rom i kjeller har adkomst via luke i gulv i garasje/verksted og dette rommet er medtatt i bruksarealet. Del av loft med gangbart gulv er medtatt i bruksarealet med 50m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

62559 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festeavtale på gropa

47 dyrkert mark ca 350 pr dekar. Utleid 9 år til.

Under etasje verksted kr. 5000,- pr mnd.

Eiendommen ligger i et landlig område med spredt bebyggelse, omgitt av jorder, åker, eng og skog. Eiendommen har et areal på rundt 152,3 dekar, som i hovedsak består av et tun med bebyggelse, dyrket mark og skog. Tunet er bebygget med et stort våningshus på ca. 379 kvm, et sjarmerende stabbur, garasje/bryggerhus på 96 kvm og et stort verkstedbygg på 343 kvm.

Tunet har adkomst via privat gårdsvei på ca. 200 meter og det er anlagt gruset gårdsplass på nordsiden av våningshuset og rundt til de andre bygningene. På øst-, syd- og vestsiden av våningshuset er det opparbeidet hage med gode plenarealer og rikelig boltreplass, omkranset av noe hekk og et skjermende skogholt. Plasseringen gir fritt og idyllisk utsyn sydover.

Utenfor våningshuset, mot sydvest, er det bygd en stor terrasse på ca. 55 kvm med dekke av terrassebord, rekkverk i tre, noe overbygg og trapp ned til hagen. En flott, steinkledd utepeis skaper ekstra hygge og det er god plass til møblering både på åpen del og under tak.

Bryggerhuset er det bygget som ligger nærmest boligen. Dette var opprinnelig et laftet bygg som i 1990 ble tilbygd med garasjedel. Den opprinnelige bryggerhusdelen består av to rom, det innerste med laftevegger og åpen grue med vedfyrte bakerovn og en vanlig vedovn. Det ytterste rommet har vegger kledd i panel, og begge har støpt gulv, panel i taket, nyere sprossevinduer og innlagt strøm. Garasjetilbygget har elektrisk styrt leddport og herfra er det trapp opp til et loft over bryggerhusdelen. Teglsteinspipen er rehabilitert over taket.

Stabburet fra 1924 er plassert på en liten høyde midt på tunet, omkranset av en liten naturtomt med gran- og furutrær i bakkant og busker rundt om, og med kjørevei rundt hele, slik at den blir som en svært sjarmerende rondell. Stabburet er godt vedlikeholdt, i tradisjonell stil med brune laftevegger og hvitmalt staffasje. Både første etasjen og loftet har tregulv med trapp mellom og det er innlagt strøm.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et landlig område på Fosser i Aurskog-Høland kommune, ca. 5 km fra Løken. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. På Løken er det blant annet lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet, og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper med utgangspunkt i Hølandshallen.

Området har flere gode fiske- og badevann. Det er ca. 7 km til Damtjern som ligger i idylliske omgivelser. Området er lett tilgjengelig med bil og det er gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester

om sommeren. Ellers er det golfanlegg på Aurskog, mens Bjørkelangen har en liten alpinbakke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 og Kiwi på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er relativt kort vei til Sverige som byr på hyggelig grensehandel i blant annet Töcksfors og Charlottenberg. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Løken, 11 min til Bjørkelangen, 44 min til Mysen, 47 min til Lillestrøm og 69 min til Oslo lufthavn.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

### **Bygningssakkyndig**

Larsen Petter Havnen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen ble oppført i ca. 1930 og ble tilbygd/ombygd i 1979 iht. tegninger.

Byggemåte:

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene i opprinnelig del har reisverk/bindingsverkskonstruksjon. Veggene i tilbygd del er av betong/lettbetong og trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er 1 takvindu i 2. etasje. Entredør i edeltre utførelse med sideglassfelt med 2-lags glass. Terrassedør soverom i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør spisestue i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Deler av terrassen er takoverbygd. Det er murt peis med

åpen grue.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og er fra 1979. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taksteinen har slitasje/er falmet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har reisverk/bindingsverkskonstruksjon. Veggene i tilbygd del er av betong/lettbetong og trebindingsverk. Fasade/kledning har stående treborkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjolder stedvis i undertaket som kan indikere lekkasjer/inndriv av regnvann.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1979/1980. Vinduer med koblede glass antas å være av eldre dato. 2 vinduer på kjøkken og 2 vinduer i spisestue har produksjonsår 2011. Det er 1 takvindu i 2. etasje. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er fuktmerker/lekkasjemerker rundt takvinduet.

Utvendig > Dører

Entredør i edeltre utførelse med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1979. Terrassedør soverom i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags

glass prod. 1978. Terrassedør spisestue i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2015. Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredør og terrassedør soverom har slitasje.

#### Utvendig > Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Deler av terrassen er takoverbygd. Det er murt peis med åpen grue. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 95cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

#### Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, vinylgulv, laminat, teppe og heltregulv. Vegger: Fliser, malte flater/plater, trepanel, panelplater og tapet. Himling: Himlingsplater, malte flater/plater, himlingspanel/mdf og trepanel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis ufagmessig håndverksmessig utførelse med gliper, manglende listverk mm. Det er sprang (ujevne overganger) i fliser stedvis. Det er bom (hulrom) i gulvfliser stedvis. Det er sprekk i 1 vegg i soveromsgangen i 1. etasje. Rom i 2. etasje har enkel standard med slitasje og moderniseringsbehov.

#### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

1 kjellerrom med adkomst via åpning i grunnmur. 1 kjellerrom/teknisk rom med adkomst via luke fra garasje/verksted. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering. 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. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

#### Innvendig > Kryp kjeller

Deler av bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Kryp kjeller har lav takhøyde og er kun mulig å inspisere fra luke i kjellerrom.

#### Innvendig > Innvendige dører

Slette dører. 3-speils og 4-speils tredører. Det er 2 dører med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte

dører har en del slitasje og enkelte subber i terskel/karm.

#### Innvendig > Garasje/verksted

Garasje/verksted med flislagt gulv og malte vegger. Det er sluk i gulvet. Stålport med gangdør. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er riss/sprekker i flisfuger og fliser. Stedvis manglende sokkelfliser på veggene. Det er sluk i gulvet, men det er ingen oljeutskiller som normalt er krav ved sluk i garasje/verksted.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Hovedsaklig fra 1979 og deler fra nyere tid. Vannrør til bad/wc i 2. etasje er trolig av eldre dato. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 1979 hovedsaklig iht. eier. Avløpsrør til bad/wc i 2. etasje og rør til luftingen av avløpsanlegget er avløpsrør av støpejern av eldre dato (synlig på loftet). 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 - Dette kan medføre dampbelastning og kondens på loftet som igjen kan føre til skader. Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak for å lukke avviket.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg i forbindelse med fyranlegget, men dette er frakoblet/ ikke i bruk i dag. Boligen har avtrekksanlegg med vifte på loftet og avtrekk fra toalettrom, badrom og vaskerom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet. Det er forøvrig ingen ventiler/tilluft i boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/ er utkoblet.

#### Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert oljefyr med elektrisk kolbe. Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag. Fyring med fossilt brensel er forbudt. Anlegget forsyner varmtvann til tappevann og til vannbåren gulvvarme. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter og er plassert i kjellerrom under kjøkkenet. Denne forsyner varmtvann til kjøkkenet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er avvik: Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Det er skade på isolasjon/tildekningen av varmtvannstanken.

#### Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med kobberør. Anlegget er fra 1979. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur. Fra 1979 iht. eier. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparesteinsmur med betong, grunnmur av betong og betongdekke/-såle på mark. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er stedvis riss og sprekker i muren.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Deler av tomten er flat og deler har fall ned mot øst og ned mot syd. 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 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra 1979. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet går til privat minirensanlegg på eiendommen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Dette skyldes trolig manglende membran/tettesjikt i gulvet og at betonggulvet trekker til seg fuktighet.

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

Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater med downlights. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger. Flisarbeidet og fugene fremstår som ufagmessig.

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

Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Hovedgulvet er hovedsaklig flatt. Gulv i dusjnise har nedsenk og gulvet har her lokalt fall til sluket. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran ved dørterskel. Fare for at lekkasjevann fra installasjoner finner vei ut av baderommet og kan føre til fuktskader i boligen.

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

Det er plastsluk fra 1979 og det er smøremembran fra 2014 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er kun smurt ned mot sluket og det er ikke benyttet slukmansjett under klemringen. Dette er ufagmessig løsning som vil medføre fuktoppsug i betongdekket.

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

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Vurdering av avvik: Det er avvik: Servantskapet er montert uhensiktsmessig høyt fra gulvet. Speilskapet er løst/har dårlig innfesting.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > 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. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Dette skyldes trolig manglende slukmansjett og at betonggulvet trekker til seg fuktighet. Den indikerte fukten kan også være mellom flisene og membranen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er sprekker i gulvfliser og veggfliser.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 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. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Dette skyldes trolig manglende

slukmansjett og at betonggulvet trekker til seg fuktighet. Den indikerte fukten kan også være mellom flisene og membranen.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Kjølerom med betonggulv og vegger med trepanel. Kjøleaggregatet er plassert på vaskerommet. Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør

undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Det er fuktskade i himlingen - trolig pga. lekkasje fra rør og/eller kondens. Det mangler innvendig kledning/panel på vegg ved dør.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2012 iht. eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasjemerker på innredningen og på benkeplaten. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje er hovedsaklig av betongdekke. Deler av gulvet er med lettklinkerelementer og deler er med trebjelkelag med stubbloft. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, spisestue, kjøkken og hall. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det største planavviket ble påvist i spisestue. Det er merkbare skjevheter/planavvik i flere rom i boligen.

#### 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: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er vesentlige og merkbare skjevheter på gulv i 2. etasje.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del. Tilbygd del antas å ha elementpipe. Tilkoblet elementpeis på kjøkken, peisovn i spisesstue og murt peis med åpen grue i stue. Piper og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på piper og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det mangler ildfast plate foran ildstedet på kjøkkenet. Det foreligger avvik på pipe og ildsteder etter kontroll fra brann-/feiervesenet. Se rapport fra NRBR.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk i del av trappen.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg hovedsaklig fra 1979 og med deler av nyere dato og deler av eldre dato.

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Ukjent.

#### Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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.

#### Tomteforhold > Oljetank

Det er 2 stk. nedgravde oljetanker. Tankene er ikke i bruk i dag. Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap.

Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket. Totalt fall er ca. 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Fliser og malt murpuss. Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har teknisk standard fra 1979 og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Generell

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé, Dusjnisje. Badekar. Servantskap, speil og lysarmatur. Gulv: Fliser. Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnisje og dels mot

badekar. Gulv i dusjnisje har fall mot sluket. Vegger: Fliser. Oppvarming: Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra 1979, har bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er nyere gulvfliser. Det ser ut til at smøremembranen er smurt ned mot sluket og det er ikke benyttet slukmansjett under klemringen - dette er ufagmessig løsning som vil medføre fuktoppsug i betongdekket. Vinduet er plassert nær våtsonen ved badekaret. Innredninger og utstyr har bruksslitasje. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Det er sprekker i enkelte veggfliser og flisfuger. Det er ingen tilgang til sluk under badekar og dette ble ikke besiktiget (luken var ikke mulig å åpne).

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar. Servant. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vegger: Tapet. Oppvarming: Elektrisk stråleovn. Ventilasjon: Veggventil (men det er ukjent hvor denne går). Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har eldre teknisk standard med slitasje og skader. Det er ingen kjent membranløsning.

#### Lovlighet

##### Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bassengrom beskrevet på tegningen er i dag garasje/verksted. Terrassen er ikke beskrevet på tegningen. Det foreligger ikke plantegning av 2. etasje.

#### Krav til rom for varig opphold

1 soverom i 1. etasje og 3 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 26.05.2025 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.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det har ikke vært tilsyn på eiendommen. Neste tilsyn 01.12.2041. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 04.02.2025. Skorsteinen ble kontrollert under tilsynet og det er ikke bev for feiing. Siste tilsyn 04.02.2025 med førgende bemerkninger:

Avvik og fyringsforbud – fyringsforbudet opphørte 21.02.2025 etter dokumentasjon fra eier.

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6. Kommentar: Skorsteinen er høyere enn 1,2 meter over taket. For at feiing skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket. Dette gjelder Element skorsteinen.

Avvik 2: Under tilsynet ble det oppdaget et åpent hull i teglskorsteinen etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet. På bakgrunn av dette ble det gitt forbud mot bruk av fyringsanlegg (fyringsforbud). Fyringsforbud blir sendt i eget skriv.

Avvik 3: Under tilsynet ble det oppdaget et dårlig gjenmurt hull i teglskorsteinen etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet.

Avvik 4: Kommentar: Beskyttelsesplatene i ildstedet ditt er defekt. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur. Dette gjelder Aduro vedovn.

Avvik 5: Under tilsynet oppdaget vi utettheter mellom røykrør fra ildsted i overgangen til skorsteinen. Dette må tettes forskriftsmessig. Gjelder Aduro ovnen i spisestuen.

Avvik 6: Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler under/foran ditt ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen. Dette gjelder Nord peis peisinnsats.

Avvik 7: Under tilsynet ble det observert at ildstedet står for nær brennbart materiale. Ildstedet må monteres i henhold til monteringsanvisningen. Dette gjelder Nordpeis på kjøkken.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Fra selgers egenerklæring: Pålegg om fyringsforbud gitt februar 2025 pga ikke igjen murt gammelt hull til vedovn i kjeller/krypkjeller. Utbedret og fyringsforbud opphevet. Bakplate i vedovn i stue skiftet ut pga sprekk. Mangler gulvplate på vedovn på kjøkken. Platting til utepeis er der men det er over 1,20 m til pipe topp. Benkeplate på kjøkken ligger for nærme kjøkkenpeis.

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

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Bad i 2etg er nesten ikke i bruk, der lukter det etter en stund. Sprekk i vegg på hovedbadet 1 etg. Toalett og vask i 2etg renner/drypper

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Pusset opp i august 2014. Fliser på vegger og gulv, toalett og dusj nisje med armatur, downlights.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Smøremembran i våtsone

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4 Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er montert vask på hobbyrom/garasje ved oppussing av dette i 2020. Koblet mittrist i garage til avløpet til bassenget som ble fylt igjen ved oppussing av dette. Det er også montert nye toaletter i 1 etg 2019.

Kjøkkenvask montert i 2011 ved oppussing av kjøkkenet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. flekk i sør enden i fyr rom.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Kom inn vann fra beslag til ventilator når det løsnet i sterk vind høsten 2015. Ble festet og tettemasse brukt. Vinduer på soverom mot øst er av gammel type/pungterte. Defekte vinduer i 2etg. Sprekte vinduer i garasje/verksted tak mot sør på utbygg har svake. Tak mot nord ble rettet opp i 2002 håndverker Vidar Ness. Mangler takrenne nedløp på garasje/uthus og stabbur

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Pålegg om fyringsforbud gitt februar 2025 pga ikke igjen murt gammelt hull til vedovn i kjeller/krypkjeller. Utbedret og fyringsforbud opphevet. Bakplate i vedovn i stue skiftet ut pga sprekk. Mangler gulvplate på vedovn på kjøkken. Platting til utepeis er der men det er over 1,20 m til pipe topp. Benkeplate på kjøkken ligger for nærme kjøkkenpeis. Oljefyr/el oppvarming til gulvvarme er fra 70-tallet drypper litt i fra den og det må etterfylles litt vann ca 4 t6 ganger i året. Er å se på som as it. Har blitt anbefalt varmepumpe fra luft til vann.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Ujamnt gulv på hovedsoverom. Sprekk i murvegg hall, inn til soverom mot øst samt sprekk som er pusset i hobbyrom/garage. Noe skjevt gulv i stur mot sør. Flislegger kommenterte også at det var noe ujamnheter på gulv når det ble lagt fliser i stue/hall li 2011. 2etg generelt skjeve gulv

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Har hatt tilfeller av skjeggkre

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alle soverom i 1etg stikk og lyspunkter. Bad mot øst downlights . Bad mot vest stikk og lys. Kjøkken stikk og lys. Stikk og lys i 2etg stue og gang utført i . Stabbur og garasje/uthus stikk og lys. Nedgravd kabel fra verksted til stabbur og garage/uthus det meste gjort

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Fylt igjen innvendig basseng og støpt dekke, bilder kan fremlegges ved forespørsel

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei

15.2 Er tanken plombert? Nei

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse fornyet bygget på i 2013. Lagt om tak på stabbur i 2019. Terrassedøren skiftet i 2017. TIVI eiendom skiftet vinduer på kjøkken/spisestue i forbindelse med at de pusset opp kjøkken i 2011. Etterisolert og panel i

uthus/garasje 2016. Montert inngangsdør til kjeller i verksted i 2019. Dag Støffring la

fliser i gang/hall/stue i 2011. ngangsdør til kjeller i verksted i 2019. Dag Støffring la fliser i gang/hall/stue i 2011 Arbeid utført av TIVI Eiendom - Dag Støffring

9 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Ikomstvei til Fet gropa skal legges om slik at det blir innkjøring via Undersrud/ fv229.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Tinglyst utleie til Høland betong og pukkverk. Nabo har tinglyst tilførselsvei til bolighus. Det er utleie av kjeller i verksted. Foreligger kontrakt på utleie av dyrket mark. Det er utleie avtale til betong Øst på området til betongsilo, den skal sanneres innen sommeren 2026

Tilleggs kommentar: Bolig malt i 2023/2024

### **Innhold**

Kort fortalt

- Attraktivt gårdsbruk på 152 daa
- Stort våningshus på 379 kvm
- Verksted med leieinntekter
- Bryggerhus med tilbygd garasje
- Grue og baksteovn i bryggerhus
- Stabbur plassert midt på tunet
- Solrik hage med utsyn mot syd
- Fulldyrka jord utgjør 46,7 daa
- Ca. 70 daa skog på to teiger
- Ca. 20 daa utleid tomt øst for tunet
- Velholdt og romslig våningshus
- Terrasse på 55 kvm med utepeis
- Flislagt entré og romslig hall
- Stue og spisestue med ildsted
- Kjøkken fra 2012 med kjølerom
- Tre bad, ett oppgradert i 2014
- Vaskerom og separat toalettrom
- 3 soverom i hver etasje.
- Noe modernisering må påregnes
- God lagringsplass på loftet

Planløsning

1. etasje: Entré, hall m/trapp, 2 ganger, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 bad/wc, toalettrom, 3 soverom, garderobe/gang, kjølerom og garasje.
2. etasje: Trapperom, 2 ganger, bad/wc, 3 soverom, bod/loft og loft.

Kjeller: Teknisk rom.

#### Entré

Velkommen inn i et velholdt og svært innholdsrikt våningshus med godt utnyttet areal. Boligen ble oppført rundt 1924, tilbygd i 1979 og jevnlig oppgradert. Det er byttet to vinduer i kjøkkenet og to i spisestuen i 2011, i tillegg til terrassdør fra 2015 i spisestuen. Kjøkkenet fikk ny innredning i 2012 og ett av tre bad ble pent pusset opp i 2014, mens de to andre bør moderniseres.

Store deler av første etasje i påbygget fra 1979 har vannbåren gulvvarme. Entreen har flislagt gulv, flislagte vegger til brystningshøyde og ellers lysmalte overflater. Rommet er innredet med garderobenisje og har direkte inngang til gjestetoalettet og vaskerommet, en praktisk plassering.

Videre inn entrer man en stor hall med lyse gulvfliser, malte vegger i mur og panel, bueåpninger og en trapp med trehvite trinn opp til andre etasje. Hallen er delt i flere soner med god plass til hjemmekontor, ulike møbler eller garderobeløsninger. Det er montert noen hyller på veggen og et plassbygd skap i arealet mot kjøkkenet.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i et eget rom med direkte adkomst til spisestuen og gode vindusflater mot øst. Rommet er stort og luftig, slik et gårdskjøkken skal være, og utstyrt med en nyere innredning fra 2012. Denne er klassisk i stilen med takhøye skap, hvite, profilerte fronter, vitrineskap med belysning, rikelig med skaplass og en stor øy midt i rommet.

Benkeplaten er i heltre med nedfelt vaskekum i stål og det er lagt mørke, marmorerte fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyrplassen og opplegg for oppvaskmaskin i øya. Fra kjøkkenet er det inngang til et smart kjølerom med rikelig oppbevaringsplass for kjølevarer. Kjøkkenet har videre hvitmalte paneloverflater, laminatgulv, samt en stilig peisinnsats i benkehøyde med stort flammebilde.

#### Stue og spisestue

Stuen er stor og luftig, delt i to romslige soner, der den naturlige spisestuedelen ligger tilknyttet kjøkkenet. Gode vindusflater i hver sone gir godt med dagslys og fra spisestuen er det utgang til en flott terrasse på ca. 55 kvm, vendt mot sydvest. Stuen får ekstra hygge fra en åpen gruepeis og i spisestuen er det satt inn en moderne peisovn.

Hele arealet har brunt laminatgulv, lysmalte panelvegger, tapetbård øverst langs veggen og hvite tak-ess. De to sonene har et møbleringsvennlig areal som legger godt til rette for et sosialt liv.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har tre bad, et separat toalettrom og et vaskerom. Alle rommene, foruten ett

bad, ligger i første etasje. Det ene badet i første etasje ble pent pusset opp i 2014 og fremstår tidsmessig.

Rommet er utført med grå fliser på gulvet og i dusjhjørnet, hvite fliser på øvrige vegger, et vindu i endeveggen, downlights i taket og vannbåren gulvvarme. Innredningen består av en heldekkende servant på mørk skuffeseksjon, speilskap, et toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og innfellbare glassdører.

#### Bad 2

Det andre badet i første etasje ligger i suiteløsning med hovedsoverommet og garderobe. Badet har overflater og innredninger som mest sannsynlig er fra 1970-80-tallet. Her er det fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, olivengrønne fliser med innslag av mønster på veggene og dagslys fra et stort vindu med frostet glass.

Innredningen består av et innfliset badekar, et bidé og en servant på brunt servantskap. Alt dette sanitærutstyret er i oransje farge. Videre er det speil med belysning, et hvitt porselenstolett og en dusjnise med vegg i mørk glassbyggerstein.

#### Bad 3

Badet i andre etasje har flislagt gulv, slitt tapet på veggene og oppvarming med stråleovn. Badet er innredet med servant, badekar, toalett, speil og speilhylle i samme turkisfarge. På dette badet må det påregnes full renovering.

#### Vaskerom og toalett

Vaskerommet ligger i første etasje med adkomst direkte fra entreen, og gjennomgang til en liten mellomgang mot de to minste soverommene og det ene badet. Rommet har gule fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, gråmalte veggflater, et vindu og hvitmalt himling.

Innredningen består av grå benkeskap og veggskap, en benk, en vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Toalettrommet har også adkomst fra entreen og er utstyrt med vannbåren gulvvarme, toalett, servant og speil med belysning.

#### Soverom og garderobe

Boligen har 3 soverom i 1. etasje og 3 soverom i 2. etasje. Det ene soverommet nede og alle tre soverommene oppe tilfredsstiller dog ikke krav til dagslysflate. Hovedsoverommet har utgang til hagen og ligger i en suiteløsning med garderoberom og eget bad.

Det er laget bueåpning mot garderobedelen, hvor det er takhøye garderobeskap med hvite fronter og speil. Rommet er pent utført med laminatgulv, malte panelplater på veggene og hvite tak-ess.

De to andre rommene i etasjen har adkomst fra en mellomgang, hvor det også er

inngang til vaskerommet og det andre badet. Rommene har pene overflater og en god størrelse. To av rommene oppe har adkomst fra gangen og det siste ligger innenfor det største av disse. De tre rommene har malte paneloverflater, samt gulv i henholdsvis tre, belegg og laminat.

Andre etasje har ellers en bod og adkomst til et lagringsloft med gangbart areal på ca. 50 kvm. Det er også noe lagringsplass i kjelleren og i uthus som stabburet, bryggerhuset/garasjen og verkstedet.

Næring leieinnteker:

Gropa: Mr pukk: 95439kr

Betong øst : 63000kr

Jord: 17390kr

Utleie av kjeller i verksted: 60 000kr

Summer som er satt opp er per år og eksklusiv moms.

Som nevnt skal Betong øst rive betong stasjonene, men det er ikke avklart når. Kontrakten løper så lenge betong stasjonen står der.

---

Verkstedet fra 1960 ligger lengst nord på tunet og går over to plan, der første etasje har god plass til redskap, reparasjon av maskiner med mer. Underetasjen er utleid for kr 5000,- per måned. Samme leietaker leier også et areal på ca. 20 dekar øst for tunet, til en årlig sum på kr 160 000,- per år, noe som gir en samlet leieinntekt på ca. 225 000,- inkl. mva per år.

Skogen forvaltes i samarbeid med skogbruksleder og utgjør ca. 70 dekar og er fordelt på to teiger, den ene rett øst for tunet og den andre med grense til fulldyrka jord. I 2010 ble det avvirket og innmålt 542 kubikkmeter i den søndre delen av teigen, og i 2024/25 ble resterende eldre skog avvirket.

Den andre teigen ligger ved Kroktjenn og har adkomst via skogsbilvei, men uten eierandel i veien. Teigen har stått urørt i lengre tid og utgjør i dag vesentlig eldre granbestand. Terrenget er noe kupert, men egnet for maskinell hogst.

Fulldyrka jord utgjør 46,7 dekar og utgjør to skifter rundt tunet, hvor jordkvaliteten er svært god med sandholdig leire i overflatestrukturen, noe som åpner for alternativer til ren korndyrking. Jorda er per nå bortleid til korndyrking med kontrakt og er godt arrondert, flat, lettdrevet, delvis grøftet og med liten erosjonsrisiko. Eiendommen er konsesjonspliktig.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må selv tegne abonnement.

#### **Parkering**

Det er parkering i den integrerte garasjen, garasjen ved bryggerhuset og i verkstedet, samt plass til flere biler og maskiner på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

Eika forsikring.

#### **Polisenummer**

4445368/32

#### **Radonmåling**

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Våningshuset varmes opp elektrisk med luft-til-luft varmepumpe fra 2018 i spisestuen. I tillegg er det vannbåren gulvvarme i det meste av første etasje, foruten den opprinnelige delen. Anlegget er fra 1979 og det er installert oljefyr med elektrisk kolbe. Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag.

Det er vedfyring i elementpeis på kjøkkenet, peisovn i spisestuen og åpen peis i stuen. Boligen har et ventilasjonsanlegg i forbindelse med fyllanlegget, men dette er frakoblet. Boligen har avtrekksanlegg med vifte på loftet og avtrekk fra toalettrom, badrom og vaskerom, samt avtrekk fra kjøkkenet via ventilator.

Varmtvann kommer fra varmeanlegget som sørger for vannbåren gulvvarme. Varmtvannstanken er på ca. 80 liter og forsyner varmtvann til kjøkkenet.

Oljetanker:

Det er 2 stk. nedgravde oljetanker. Tankene er ikke i bruk i dag. Det foreligger krav om sanering av oljetank, men det må påregnes sanert. Iht. Aurskog-Høland kommune: Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og

fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

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

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 179

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt**

Kr 556

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 2 promille.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 260 913

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 043 650

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

**Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunal avgifter, strøm, tv/internett, eiendomsskatt, drift, m.m.

**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 14, bruksnummer 5 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 6 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 16 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:

3226/14/5:

29.12.1949 - Dokumentnr: 3017 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER Høland skytterlag

06.02.1958 - Dokumentnr: 369 - Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1983 - Dokumentnr: 5249 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:14 Bnr:2

03.03.1986 - Dokumentnr: 1801 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1994 - Dokumentnr: 5130 - Rettighet  
Rettighetshaver: Mr Pukk Høland AS  
Org.nr: 952 708 309  
LEIEAVTALE  
Leie 5.000 pr. år  
Kan ikke framleies uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier  
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt til  
Høland Sparebank  
Prioritet etter nåvær. og fremtid. pengeheftelser på d.br.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder dokument: Rettighet 1994/5130-1/9  
Beløp: NOK 2 000 000  
Panthaver: Høland Og Setskog Sparebank  
Org.nr: 937 885 822

12.03.2004 - Dokumentnr: 2171 - Leieavtale  
Leietid: 5 år  
Fra dato: 01/03-2003  
Leie: NOK 15 000 pr. år  
Rettighetshaver: Mr Pukk Høland AS  
Org.nr: 952 708 309  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelse om vedlikehold m.v.  
Med flere bestemmelser

02.07.1902 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:14 Bnr:1

29.01.1957 - Dokumentnr: 258 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3226 Gnr:14 Bnr:14

06.02.1958 - Dokumentnr: 368 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3226 Gnr:14 Bnr:15

28.12.1968 - Dokumentnr: 5989 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3226 Gnr:14 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 468324 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:14 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 87201 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:14 Bnr:5

02.07.1902 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 172664 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:14 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 87339 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:14 Bnr:6

05.08.1994 - Dokumentnr: 5466 - Leie av næringslokale  
Leietid: 9 år  
Fra dato: 24/06-1989  
Leie: NOK 18 836 pr. år  
Rettighetshaver: Mr Pukk Høland AS  
Org.nr: 952 708 309  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke framleies uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier  
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt  
til Høland Sparebank  
Med flere bestemmelser

12.03.2004 - Dokumentnr: 2172 - Leieavtale

Leietid: 5 år

Fra dato: 01/09-2003

Leie: NOK 22 000 pr. år

Rettighetshaver: Mr Pukk Høland AS

Org.nr: 952 708 309

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

28.12.1968 - Dokumentnr: 5989 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:14 Bnr:5

Heftelsene omhandler bla. leiekontrakt for bruksrett til Fetgropa for Høland Betong og Pukkverk fra 1994 og 2004, resitering og avdeling av grunn, målebrev, skjøte, leiekontrakt mellom eier av Fosser gård og Høland Ferdigbetong, jordskiftesak, m.m. Kontakt megler for å se servituttene.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bolighuset. Dette er ikke uvanlig gitt boligens alder.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig, datert 21.11.1980.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, via fylkesvei.

Offentlig vann via private stikkledninger.

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende kombinert bebyggelses- og anleggsformål og nåværende LNFR område for spredt bebyggelse.

Del av eiendommen er regulert som spesialområde "Steinbrudd og grustakområde for Høland ferdigbetong og Sandforretning.

Deler av tomta er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen.

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

### **Adgang til utleie**

Tinglyst utleie til Høland betong og pukkverk. Nabo har tinglyst tilførselsvei til bolighus. Det er utleie av kjeller i verksted. Foreligger kontrakt på utleie av dyrket mark. Det er utleie avtale til betong Øst på området til betongsilo, den skal sanneres innen sommeren 2026

### **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.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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**

8 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

212 500 (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))

---

213 850 (Omkostninger totalt)

229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 732 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 213 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

### **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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500, markedspakke kr. 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, foto og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

07.06.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nyveien 797, 1963 FOSSE



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 14,14, bnr. 5,6, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m<sup>2</sup> BRA-i: 379 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 10816-25071

Referansenummer: XT4162

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. 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@takspartner.no  
922 11 434



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ble oppført i ca. 1930 og ble tilbygd/ombygd i 1979 iht. tegninger.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord.  
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del har reisverk/bindingsverkskonstruksjon.  
Veggene i tilbygd del er av betong/lettbetong og trebindingsverk.  
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Det er 1 takvindu i 2. etasje.

Entredør i edelt utførelse med sideglassfelt med 2-lags glass.  
Terrassedør soverom i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.  
Terrassedør spisestue i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Deler av terrassen er takoverbygd.  
Det er murt peis med åpen grue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, vinylgulv, laminat, teppe og heltregulv.  
Vegger: Fliser, malte flater/plater, trepanel, panelplater og tapet.  
Himling: Himlingsplater, malte flater/plater, himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv i 1. etasje er hovedsaklig av betongdekke.  
Deler av gulvet er med lettklinkerelementer og deler er med trebjelkelag med stubbloft.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

1 kjellerrom med adkomst via åpning i grunnmur.  
1 kjellerrom/teknisk rom med adkomst via luke fra garasje/verksted.

Trapp: Boligen har 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Slette dører. 3-speils og 4-speils tredører. Det er 2 dører med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med elementpeis på kjøkken, peisovn i spisestue og murt peis med åpen grue i stue.  
Vannbåren gulvvarme i det meste av 1. etasje (men ikke i opprinnelig del).

Garasje/verksted med flislagt gulv og malte vegger. Det er sluk i gulvet. Stålpport med gangdør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap.

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé, Dusjnise. Badekar. Servantskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar. Servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Kjølerrum ved kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Avløpsrør til bad/wc i 2. etasje og rør til luftingen av avløpsanlegget er avløpsrør av støpejern.

Boligen har ventilasjonsanlegg i forbindelse med fyranlegget, men dette er frakoblet/ikke i bruk i dag.  
Boligen har avtrekksanlegg med vifte på loftet og avtrekk fra toalettrom, badrom og vaskerom.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.  
Det er forøvrig ingen ventiler/tilluft i boligen.

Det er installert oljefyr med elektrisk kolbe.  
Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag.  
Fyring med fossilt brensel er forbudt.  
Anlegget forsyner varmtvann til tappevann og til vannbåren gulvvarme.  
Vannbåren gulvvarme med kobberrør.

Varmt vannstanken er på ca. 80 liter og er plassert i kjellerrom under kjøkkenet.  
Denne forsyner varmtvann til kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i spisestue.

Røykvarslere og slukkeapparater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparesteinsmur med betong, grunnmur av betong og betongdekke/-såle på mark.  
Deler av tomten er flat og deler har fall ned mot øst og ned mot syd.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av

# Beskrivelse av eiendommen

plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløpet går til privat minirensesanlegg på eiendommen.

Det er 2 stk. nedgravde oljetanker. Tankene er ikke i bruk i dag.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bassengrom beskrevet på tegningen er i dag garasje/verksted.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

Det foreligger ikke plantegning av 2. etasje.

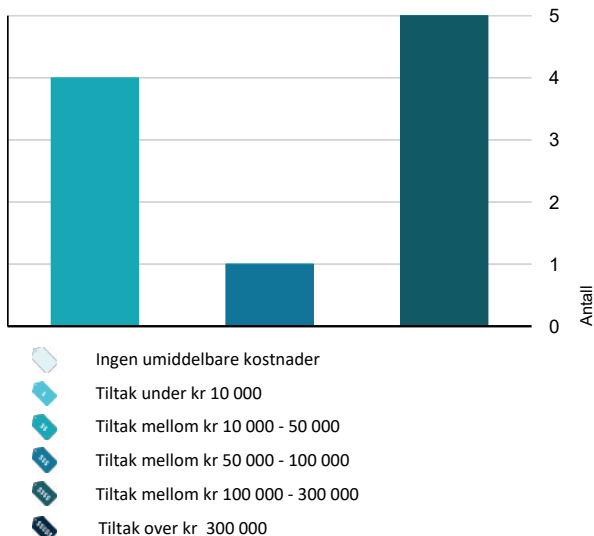
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                     |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Innvendige dører                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Garasje/verksted                                      | <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> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                         | <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 > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Byggeår | Tilbygg | Iht. tegninger  |
|------|---------|---------|-----------------|
| 1979 |         | Tilbygg | Iht. tegninger. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1979. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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 taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taksteinen har slitasje/er falmet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimatet er vurdert for etablering av snøfangere over inngangssiden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har reisverk/bindingsverkskonstruksjon. Veggene i tilbygd del er av betong/lettbetong og trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft. Undertak av trebord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er fuktskjolder stedvis i undertaket som kan indikere lekkasjer/inndriv av regnvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak må sees i sammenheng med eventuell utskifting av taktekkningen og beslag.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1979/1980. Vinduer med koblede glass antas å være av eldre dato.  
2 vinduer på kjøkken og 2 vinduer i spisetue har produksjonsår 2011.  
Det er 1 takvindu i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er fuktmerker/lekkasjemerker rundt takvinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## ! TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1979.  
Terrassedør soverom i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.  
Terrassedør spisetue i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør og terrassedør soverom har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av entredør og terrassedør soverom bør vurderes.

## ! TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Deler av terrassen er takoverbygd.  
Det er murt peis med åpen grue.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 95cm. og tilfredsstillte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, vinylgulv, laminat, teppe og heltregulv.  
Vegger: Fliser, malte flater/plater, trepanel, panelplater og tapet.  
Himling: Himlingsplater, malte flater/plater, himlingspanel/mdf og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessig håndverksmessig utførelse med gliper, manglende listverk mm.  
Det er sprang (ujevne overganger) i fliser stedvis.  
Det er bom (hulrom) i gulvfliser stedvis.  
Det er sprekke i 1 vegg i soveromsgangen i 1. etasje.  
Rom i 2. etasje har enkel standard med slitasje og moderniseringsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje er hovedsaklig av betongdekke.  
Deler av gulvet er med lettklinkerelementer og deler er med trebjelkelag med stubbloft.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, spisetue, kjøkken og hall.

### 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.

# Tilstandsrapport

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

Det største planavviket ble påvist i spisestue.

Det er merkbare skjevheter/planavvik i flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 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:

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

Det er vesentlige og merkbare skjevheter på gulv i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 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 mursteinspipe i opprinnelig del.

Tilbygd del antas å ha elementpipe.

Tilkoblet elementpeis på kjøkken, peisovn i spisestue og murt peis med åpen grue i stue.

Piper og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det mangler ildfast plate foran ildstedet på kjøkkenet.

Det foreligger avvik på pipe og ildsteder etter kontroll fra brann-/feiervesenet. Se rapport fra NRBR.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det må gjøres utbedringer iht. rapport fra brann-/feiervesenet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

1 kjellerrom med adkomst via åpning i grunnmur.  
1 kjellerrom/teknisk rom med adkomst via luke fra garasje/verksted.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommene 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.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

### 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.



## TG 2 Krypjkjeller

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypjkjeller har lav takhøyde og er kun mulig å inspisere fra luke i kjellerrom.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

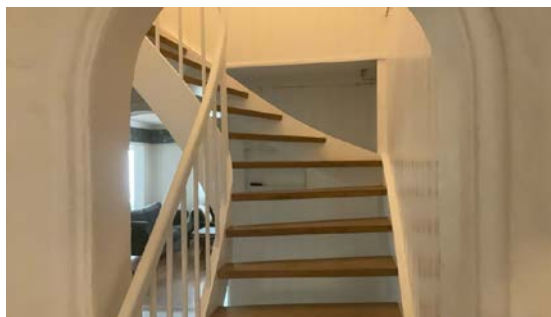
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i del av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Slette dører. 3-speils og 4-speils tredører.  
Det er 2 dører med glassfelt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Garasje/verksted

Garasje/verksted med flislagt gulv og malte vegger.  
Det er sluk i gulvet.  
Stålport med gangdør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/sprekker i flisfuger og fliser. Stedvis manglende sokkelfliser på veggene.  
Det er sluk i gulvet, men det er ingen oljeutskiller som normalt er krav ved sluk i garasje/verksted.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.  
Det må etableres oljeutskiller.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskesekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.  
Benkeskap.

Gulv: Fliser. Gulvet har marginalt fall til sluket. Totalt fall er ca. 10mm.  
fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Vegger: Fliser og malt murpuss.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har teknisk standard fra 1979 og har nådd forventet levetid som våtrom.  
Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket.

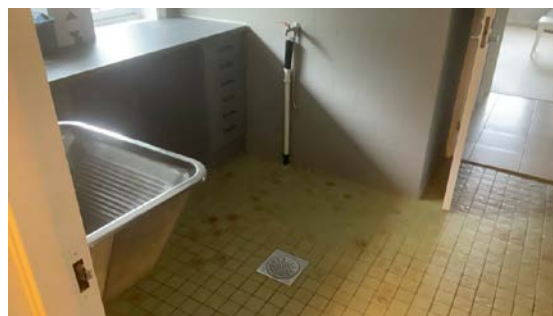
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.  
Dette skyldes trolig manglende membran/tettesjikt i gulvet og at betonggulvet trekker til seg fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran må etableres ved rehabilitering av vaskerommet.

### 1. ETASJE > BAD/WC 1

## Generell

Baderommet ble pusset opp av eier i 2014.

Sluk, avløpsrør og vannrør er fra 1979.

Utenpåliggende vannrør på baderommet er fra 2014.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger. Flisarbeidet og fugene fremstår som ufagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt.

Gulv i dusjnise har nedsenk og gulvet har her lokalt fall til sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran ved dørterskel. Fare for at lekkasjevann fra installasjoner finner vei ut av baderommet og kan føre til fuktskader i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1979 og det er smøremembran fra 2014 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

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

Membran er kun smurt ned mot sluket og det er ikke benyttet slukmansjett under klemringen. Dette er ufagmessig løsning som vil medføre fuktoppsug i betongdekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantskapet er montert uhensiktsmessig høyt fra gulvet. Speilskapet er løst/har dårlig innfesting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

## 1. ETASJE > BAD/WC 1

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.  
Dette skyldes trolig manglende slukmansjett og at betonggulvet trekker til seg fuktighet. Den indikerte fukten kan også være mellom flisene og membranen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og tiltak bør vurderes nærmere.

### 1. ETASJE > BAD/WC 2

#### 1 TG 3 Generell

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé, Dusjnise. Badekar. Servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnise og dels mot badekar. Gulv i dusjnise har fall mot sluket.  
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

## Vurdering av avvik:

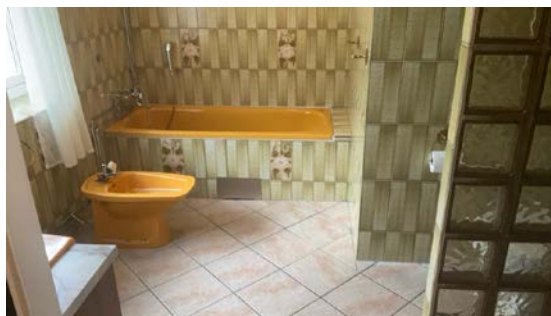
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har teknisk standard fra 1979, har bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er nyere gulvfliser.  
Det ser ut til at smøremembranen er smurt ned mot sluket og det er ikke benyttet slukmansjett under klemringen - dette er ufagmessig løsning som vil medføre fuktoppsug i betongdekket.  
Vinduet er plassert nær våtsonen ved badekaret.  
Innredninger og utstyr har bruksslitasje.  
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.  
Det er sprekker i enkelte veggfliser og flisfuger.  
Det er ingen tilgang til sluk under badekar og dette ble ikke besiktiget (luken var ikke mulig å åpne).

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > BAD/WC 2

#### 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.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.  
Dette skyldes trolig manglende slukmansjett og at betonggulvet trekker til seg fuktighet. Den indikerte fukten kan også være mellom flisene og membranen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og tiltak bør vurderes nærmere.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar. Servant.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.  
Ventilasjon: Veggventil (men det er ukjent hvor denne går).

## Vurdering av avvik:

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

Baderommet har eldre teknisk standard med slitasje og skader.  
Det er ingen kjent membranløsning.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot baderommet.  
Det ble målt med stikkelektroder i treverket i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Fuktskader andre steder på baderommet kan ikke utelukkes på baderom av denne alder.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2012 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen og på benkeplaten.  
Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.  
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i gulvfliser og veggfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene må skiftes ut for å lukke avviket.



### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med betonggulv og vegger med trepanel.  
Kjøleaggregatet er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

# Tilstandsrapport

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Det er fuktskade i himlingen - trolig pga. lekkasje fra rør og/eller kondens.

Det mangler innvendig kledning/panel på vegg ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Hovedsaklig fra 1979 og deler fra nyere tid.

Vannrør til bad/wc i 2. etasje er trolig av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 1979 hovedsaklig iht. eier.

Avløpsrør til bad/wc i 2. etasje og rør til luftingen av avløpsanlegget er avløpsrør av støpejern av eldre dato (synlig på loftet).

#### 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 - Dette kan medføre dampbelastning og kondens på loftet som igjen kan føre til skader.

Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak for å lukke avviket.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg i forbindelse med fyranlegget, men dette er frakoblet/ikke i bruk i dag.

Boligen har avtrekksanlegg med vifte på loftet og avtrekk fra toalettrom, badrom og vaskerom.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er forøvrig ingen ventiler/tilluft i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyr med elektrisk kolbe.

Det er kun elektrisk kolbe som er i bruk i dag.

Fyring med fossilt brensel er forbudt.

Anlegget forsyner varmtvann til tappevann og til vannbåren gulvvarme.

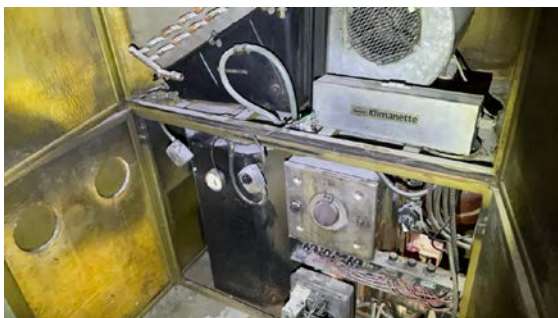
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert luft til luft varmepumpe i spisestue.  
Varmepumpen har produksjonsår 2018.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter og er plassert i kjellerrom under kjøkkenet.  
Denne forsyner varmtvann til kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

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

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

Det er skade på isolasjon/tildekningen av varmtvannstanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør utbedres/skiftes ut.



## ! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med kobberrør. Anlegget er fra 1979.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



## ! 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 hovedsaklig fra 1979 og med deler av nyere dato og deler av eldre dato.

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?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 slukkeapparater.

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

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Fra 1979 iht. eier.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparesteinsmur med betong, grunnmur av betong og betongdekke/-såle på mark.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Men riss og sprekker må observeres og dersom det oppstår forandringer må det gjøres tiltak.



## ! TG 2 Terrengforhold

Deler av tomten er flat og deler har fall ned mot øst og ned mot syd.

### 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 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra 1979.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpet går til privat minirensanlegg på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 3 Oljetank

Det er 2 stk. nedgravde oljetanker. Tankene er ikke i bruk i dag.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

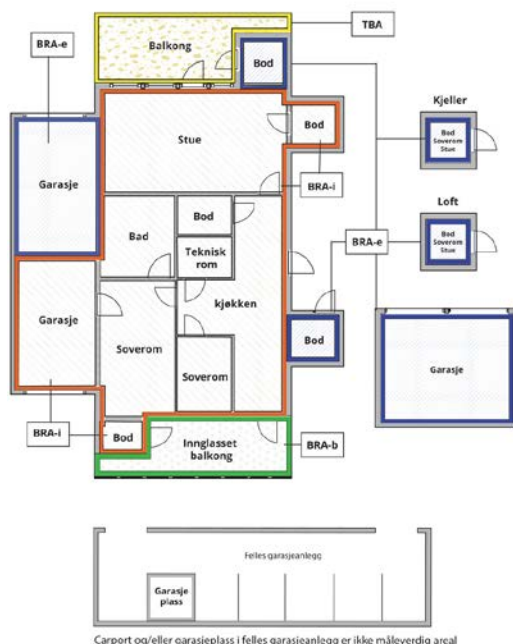
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 8                             |                             |                           | 8   |                                 |
| 1. etasje      | 236                           |                             |                           | 236 | 55                              |
| 2. etasje      | 135                           |                             |                           | 135 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>379</b>                    |                             |                           |     | <b>55</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>379</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kjeller   | Teknisk rom                                                                                                                                                               |                             |                           |
| 1. etasje | Entré, Vaskerom, Gang, Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Soverom 3, Garderobe/gang, Bad/wc 2, Hall m/trapp, Gang 2, Kjølerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Garasje |                             |                           |
| 2. etasje | Trapperom, Gang 1, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Bod/loft, Loft, Bad/wc                                                                                        |                             |                           |

### Kommentar

1 kjellerrom har kun adgang via åpning i grunnmur og dette rommet er ikke medtatt i bruksarealet.  
Teknisk rom i kjeller har adgang via luke i gulv i garasje/verksted og dette rommet er medtatt i bruksarealet.

Del av loft med gangbart gulv er medtatt i bruksarealet med 50m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelig bassengrom beskrevet på tegningen er i dag garasje/verksted.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen.

Det foreligger ikke plantegning av 2. etasje.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 1 soverom i 1. etasje og 3 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

## 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 | 262        | 117        |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 23.5.2025 | Petter Larsen | Takstingeniør |
| 26.5.2025 | Petter Larsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde      | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 14   | 5    |      | 0    | 152200 m <sup>2</sup> | Gårdskart. | Eiet       |

#### Adresse

Nyveien 797

#### Hjemmelshaver

Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg  
Nordmo.

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-------|-------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 14   | 6    |      | 0    |       |       | Eiet       |

#### Adresse

#### Hjemmelshaver

Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg  
Nordmo.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Fosser ca. 5km. utenfor Løken sentrum.

Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

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. 9km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 06.05.2025 |                                           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Eier             |            | Som ga opplysninger om eiendommen.        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 06.05.2025 |                                           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart   | 23.05.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 11.05.1978 |                                           | Gjennomgått | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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: Bygverkets 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT4162>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# LANDBRUKSTAKST

## Fet

### Nyveien 797, 1963 FOSSER

Gnr 14: Bnr 5, bnr 6

3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Hans Andreas Trætteberg**

Telefon: 975 34 451

E-post: [hatraetteberg@gmail.com](mailto:hatraetteberg@gmail.com)

**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK  
**Trætteberg Hans A**

Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN

Telefon: 975 34 451

Organisasjonsnr: 970 966 021

Dato befaring: 21.03.2023  
Utskriftsdato: 15.05.2025  
Oppdrag nr: 16



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

Tunet ligger åpent og fritt med utsyn mot syd. Bygningen er plassert rundt tunet. Utleid areal mot vest kan være noe forstyrrende med mye lastebiltrafikk og opplesing.

Våningshuset er påbygd og jevnlig oppgradert og holder i dag en god standard. Resterende bygninger er godt vedlikeholdt, underetasje på verksted er utleid. Eier disponerer grunnplanet som er godt egent for vedlikehold av maskiner og redskap.

Jord tett inntil tunet hvor jordkvaliteten gir mulighet for alternativer til ren korndyrking.

**Markedsverdi:**

**Kr. 9 200 000**

BJØRKELANGEN, 15.05.2025

Hans Andreas Trætteberg  
Telefon: 975 34 451

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 5, bnr 6  
 Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE  
 Adresse: Nyveien 797, 1963 FOSSE

Trætteberg Hans A  
 Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN  
 Telefon: 975 34 451



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo                             |
| Takstingenør:      | Hans Andreas Trætteberg                                                  |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 21.03.2023.<br>- Hans Andreas Trætteberg. Tlf. 975 34 451 |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Fet                                                                                                                                       |
| Eier:                | Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo                                                                                              |
| Beliggenhet:         | Eiendommen ligger ca 5 km sydøst for Bjørkelangen langs Nyveien. Bjørkelangen er kommunens administrasjonssted. 200 meter privat gårdsvei |
| Bebyggelsen:         | Bebyggelsen er samlet rundt et tun. Bebyggelsen utgjør et våningshus, verksted, bryggerhus/ garasje og et stabbur.                        |
| Konsesjonsplikt:     | Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og gjenstand for boplikt.                                                                |
| Regulering:          | Eiendommen ligger i et NLF område.                                                                                                        |
| Adkomstvei:          | Privat adkomstvei                                                                                                                         |
| Tilknytning vann:    | Kommunalt vann                                                                                                                            |
| Tilknytning avløp:   | Infiltrering i grunn.                                                                                                                     |

| Matrikkeldata  |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND Gnr: 14 Bnr: 5  |
| Hjemmelshaver: | Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo |
| Adresse:       | Nyveien 797, 1963 Fosser                     |
| Matrikkel:     | Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND Gnr: 14 Bnr: 6  |
| Hjemmelshaver: | Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo |
| Adresse:       | Nyveien 797, 1963 Fosser                     |

| Kilder/vedlegg   |      |           |           |       |         |
|------------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde   | Dato | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
| Arealoversikt    |      |           | Innhentet | 1     |         |
| Grunnbokutskrift |      |           | Innhentet |       |         |
| Se eiendom       |      |           | Innhentet |       |         |

| Eiendommens arealer       |                  |
|---------------------------|------------------|
| Fulldyrket jord           | daa 46,7         |
| Overflatedyrket jord      | daa 0,0          |
| Innmarksbeite             | daa 0,0          |
| Skog av svært høy bonitet | daa 0,0          |
| Skog av høy bonitet       | daa 53,2         |
| Skog av middels bonitet   | daa 9,6          |
| Skog av lav bonitet       | daa 7,7          |
| Uproduktiv skog           | daa 1,5          |
| Myr                       | daa 0,0          |
| Åpen jorddekt fastmark    | daa 1,0          |
| Åpen grunnlendt fastmark  | daa 22,6         |
| Bebygd, vann, bre         | daa 10,0         |
| Ikke klassifisert         | daa 0,0          |
| <b>Sum arealer:</b>       | <b>daa 152,3</b> |

## Beskrivelser

| Beskrivelser  |                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendom       | Konsesjonspliktig landbrukseiendom med fulldyrka areal og skog. Fulldyrka areal utgjør to skifter rundt tunet. Skogen består av to teiger en teig grensende til fulldyrka areal en en teig beliggende ca. 1,5 km i luftlinje øst for tunet. |
| Produksjon    | Fulldyrka areal er bortleid, skogen forvaltes i samarbeide med skogbrusleder.                                                                                                                                                               |
| Andre forhold | Eienommen har en samlet leieinntekt på ca. 220.000/år inkl. mva. Verksted leies ut for kr. 5.000,-/mnd og Mr.Pukk og Betongøst leier areal for kr. 160.000,-.                                                                               |

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

| Bygningsdata                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Byggeår: 1974</p> <p>Anvendelse/ enkel<br/>bygningsbeskrivelse: Bygningen er oppført vest på tunet.</p> <p>Opprinnelig delen fra 1924 er oppført på spekket natursteinsmur fundamentert på morenemasser.<br/>Tilbygg med støpt ringmur på morenemasser.<br/>Bygningen har krypkjeller.</p> <p>Opprinnelig bygg oppført i 1 1/2 etasje i laftet tømmer. Etasjeskille i bjelkelag.<br/>Tilbygg i en etasje mot syd og vest. isolert bindingsverk.<br/>Bygningen er utvendig panelt med malt tømmermannspanel.</p> <p>Vinduer i stue og kjøkken skiftet i 2011. Trerammer med 2 lags isolerglass.<br/>Resterende vinduer av forskjellig alder og utførelse.</p> <p>Heltre inngangsdør med glass felt. Balkongdør med 2 lags isolerglass.</p> <p>Saltak tekket med sementstein. Beslag, takrenner og nedløp.</p> <p>Telgsteinspipe med tilkoblet ildsteder i stue og kjøkken. Peis med pipe på veranda. Pipe beslått over tak. Peis og pipe forblendet med skiferfliser.</p> <p>Oppvarming med luft til luft varmepumpe, strøm og ved.</p> <p>2 bad i første etasje. Et bad renoveret i 2014. Flislagt gulv med varme. flislagte vegger. Heldekkende servant i innredning. Toalett og dusj. Downlights.</p> <p>Eldre bad og vaskerom med flislagte gulv med varme og flislagte vegger.</p> <p>Separat toalettrom.</p> <p>Kjøkken med hvit profilert innredning. Heltre benkeplate. Separat kjølerom</p> <p>1 etasje inneholder i tillegg soverom, master soverom, kontor og trim/hobbyrom.</p> <p>2 etasje inneholder 2 soverom stue, bad og gang.</p> <p>Tilbygg (i 1980)</p> |

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 5, bnr 6  
 Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE  
 Adresse: Nyveien 797, 1963 FOSSE

Trøtteberg Hans A  
 Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN  
 Telefon: 975 34 451



| Verdivurdering |  |     |           |
|----------------|--|-----|-----------|
| Verdi:         |  | Kr. | 5 185 000 |

| Arealer      |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
| 1. etasje    | 262                |           |
| 2. etasje    | 81                 |           |
| Sum bygning: | 343                |           |

## Verksted

| Bygningsdata                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Byggeår: 1960</p> <p>Anvendelse/ enkel<br/>         bygningsbeskrivelse: Bygningen er oppført nord på tunet i to fulle etasjer. Verksted i begge etasjer.<br/>         Bygningskonstruksjon i lettklinker blokker i begge etasjer. Utvendig pusset. Etasje skille i betong.<br/>         Saltak i stålkonstruksjon, isolert og kledd med profilerte plater. Takrenner og nedløpsrør.<br/>         Grunnplan ble i 2005 kledd med stående villmarkspanel og tak lagt om.</p> <p>Grunnplan utgjør et åpent areal med foldeport på syd vegg. (b=5,0 h=40,m). Sikringsskap med god kapasitet. Avtrekkskanal på østvegg.</p> <p>Underetasjen er inndelt i to rom med skillevegg av lettklinkerblokker. Foldeport i hver enhet samt separat inngangsdør.<br/>         Vestre rom med på støp, østre rom med bare grovstøp.</p> <p>Underetasje er utleid, eier disponerer areal på grunnplan.</p> <p>Et godt vedlikeholdt og fleksibelt bygg.</p> |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Verdivurdering |  |     |         |
|----------------|--|-----|---------|
| Verdi:         |  | Kr. | 825 000 |

| Arealer      |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
| Underetasje  | 115                |           |
| 1. etasje    | 115                |           |
| Sum bygning: | 230                |           |

## Garasje/bryggerhus

## Bygningsdata



Byggeår: 1990

Anvendelse/ enkel  
 bygningsbeskrivelse: Bygningen er oppført vest på tunet.

Bygningen utgjorde opprinnelig et bryggerhus som i dag utgjør den søndre delen av bygget. Oppført i laftet tømmer i 1 1/2 etasje. Fundamentert på naturstein punkter. Innvendig støpt gulv. Arealet er fordelt på to rom hvor rommet mot øst inneholder en bakerovn. Rommet mot vest er innredet til sosialt bruk med grue og vedovn. Arealet har nye vinduer, nedforet himling og innlagt strøm.

I 1990 ble bygningen forlenget mot nord med en garasje. Fundamentert på støpt markplate. Bygningskonstruksjon i en etasje i bindingsverk. Åpen himling. Elektrisk leddport mot tunet. Trapp til loft over bryggerhus.

Bygget er utvendig panelt med villmarkspanel. Saltak tekket med taksteinsplater. snøfangere mot øst. Takrenner og nedløpsrør.

Bryggerhuset med teglsteinspipe, rehabilitert over tak.

## Verdivurdering

|        |  |     |         |
|--------|--|-----|---------|
| Verdi: |  | Kr. | 319 288 |
|--------|--|-----|---------|

## Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|--------------|--------------------|-----------|
| 1. etasje    | 96                 |           |
| Sum bygning: | 96                 |           |

## Stabbur

## Bygningsdata



Byggeår: 1924

Anvendelse/ enkel  
 bygningsbeskrivelse: Stabburet er oppført på en høyde, midt på tunet. Laftet tømmerkonstruksjon i 1 1/2 etasje med utlegg på loft.

Støpte fundamenter på morenemasser.  
 Grunnplan med et rom, trapp til loft.

Heltre gulvbord i begge etasjer. Innlagt strøm

Bygningen er godt vedlikehold og uten synlig setninger eller skader. Bruken utgjør i dag vesentlig lagring av privat løsøre og driftsrelevansen er vurdert som lav.

## Verdivurdering

|        |  |     |        |
|--------|--|-----|--------|
| Verdi: |  | Kr. | 56 480 |
|--------|--|-----|--------|

## Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|--------------|--------------------|-----------|
| 1. etasje    | 20                 |           |
| 2. etasje    | 10                 |           |
| Sum bygning: | 30                 |           |

## Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Dyrket mark</b>                 | <p>Fulldyrka areal er fordelt på to skifter, begge beliggende inntil Nyveien med kort driftsavstand. Skiftene er godt arrondert, flate og lettdrevet. Arealet er delvis grøftet. Svært god jordkvalitet med sandholdig leire i overflatestrukturen. Arealet har liten erosjonsrisiko.</p> <p>Hele arealet er bortleid ved en skriftlig kontrakt.</p> <p>Det dyrkes korn på hele arealet</p> <p>Takstingeniør har beregnet avkastning etter en avling på 500 kg korn/daa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | 446 000          |
| <b>Skog</b>                        | <p>Skogen er fordelt på to teiger. En teig beliggende rett øst for tunet. Teigen grenser inntil fulldyrka areal. Driftsavstand til Nyveien i snitt 150m.</p> <p>Det ble i 2010 avvirket og inn målt 542 kbm i den søndre delen av teigen. I 2024/25 ble resterende eldre skog avvirket.</p> <p>Teig ved Kroktjenn har skogsbilveiadkomst men uten eierandel i veien. Teigen har stått urørt i lengre tid og utgjør i dag vesentlig eldre gran bestand. Terrenget er noe kupert men egnet for maskinell hogst.</p> <p>Teigen er ikke besiktiget.</p> <p>Da teigene er såpass små er drift alene ikke lønnsomt.</p> <p>Takstingeniør har ikke beregnet avkastning men skjønnsmessig satt verdi basert på omsatt skogarealer i kommunen.</p> | 142 000          |
| <b>Utleieforhold/leieinntekter</b> | <p>Ca 20 daa øst for tunet er utleid til Betong Øst og Mr. Pukk, samt underetasje på verksted. Samlet leieinntekt på kr. 225.000,-.</p> <p>Takstingeniør har trukket 25% til vedlikehold, avgifter, administrasjon og risiko.</p> <p>Nettobeløpet er kapitalisert med 10%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 600 000        |
| <b>Boverditillegg</b>              | <p>For landbrukseiendommer gir lovverket rett til å tillegge boverdi med inntil 1.5 mil.</p> <p>Tillegget er ment å kompensere for sentralt beliggende eiendommer hvor både tomtepriser og huspriser er under press.</p> <p>Eiendom ligger med ikke for lang avstand fra Bjørkelangen og takstingeniør har skjønnsmessig vurdert tillegget til kr. 650.000.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 650 000          |
| <b>Sum andre verdikomponenter:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2 838 000</b> |

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 5, bnr 6  
Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE  
Adresse: Nyveien 797, 1963 FOSSER

Trætteberg Hans A  
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN  
Telefon: 975 34 451



## Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter |                             |     |           |
|-----------------------------|-----------------------------|-----|-----------|
| Bygninger ol:               | Våningshus                  | Kr. | 5 185 000 |
|                             | Verksted                    | Kr. | 825 000   |
|                             | Garasje/bryggerhus          | Kr. | 319 288   |
|                             | Stabbur                     | Kr. | 56 480    |
| Andre verdikomponenter:     | Dyrket mark                 | Kr. | 446 000   |
|                             | Skog                        | Kr. | 142 000   |
|                             | Utleieforhold/leieinntekter | Kr. | 1 600 000 |
|                             | Boverditillegg              | Kr. | 650 000   |
| Samlet verdi:               |                             | Kr. | 9 223 768 |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Bjørkelangen                                               |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1107250088                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Kine Gulbrandsen Nordmo                                             | Lasse Nordmo  |
| Gateadresse                                                         |               |
| Nyveien 797                                                         |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| FOSSER                                                              | 1963          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2011          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 13            |
| Antall måneder                                                      | 9             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | Eika          |
| Polise/avtalnr.                                                     | 4445368/32    |

Document reference: 1107250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Bad i 2etg er nesten ikke i bruk, der lukter det etter en stund. Sprekk i vegg på hovedbadet 1 etg. Toalett og vask i 2etg renner/drypper
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar 

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse 

Pusset opp i august 2014. Fliser på vegger og gulv, toalett og dusj nisse med armatur, downlights
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Smøremembran i våtsone
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar 

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse 

Det er montert vask på hobbyrom/garasje ved opp pussing av dette i 2020. Koblet mittrist i garage til avløpet til bassenget som ble fylt igjen ved oppussing av dette. Det er også montert nye toaletter i 1etg 2019. Kjøkkenvask montert i 2011 ved opp pussing av kjøkkenet
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

flekk i sør enden i fyr rom
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Kom inn vann fra beslag til ventilator når det løsnet i sterk vind høsten 2015. Ble festet og tettemasse brukt. Vinduer på soverom mot øst er av gammel type/pungterte. Defekte vinduer i 2etg. Sprekte vinduer i garasje/verksted tak mot sør på utbygg har svake. Tak mot nord ble rettet opp i 2002 håndverker Vidar Ness. Mangler takrenne nedløp på garasje/uthus og stabbur
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Pålegg om fyringsforbud gitt februar 2025 pga ikke igjen murt gammelt hull til vedovn i kjeller/krypkjeller. Utbedret og fyringsforbud opphevet. Bakplate i vedovn i stue skiftet ut pga sprekk. Mangler gulvplate på vedovn på kjøkken. Platting til utepeis er der men det er over 1,20 m til pipe topp. Benkeplate på kjøkken ligger for nærme kjøkkenpeis. Oljefyr/el oppvarming til gulvvarme er fra 70-tallet drypper litt i fra den og det må etterfylles litt vann ca 4 tō ganger i året. Er å se på som as it. Har blitt anbefalt varmepumpe fra luft til vann.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Ujamt gulv på hovedsoverom. Sprekk i murvegg hall, inn til soverom mot øst samt sprekk som er pusset i hobbyrom/garage. Noe skjevt gulv i stur mot sør. Flislegger kommenterte også at det var noe ujamnheter på gulv når det ble lagt fliser i stue/hal li 2011. 2etg generelt skjeve gulv
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Mus på høst og vinter.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Har hatt tilfeller av skjeggkre

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle soverom i 1etg stikk og lyspunkter. Bad mot øst downlights . Bad mot vest stikk og lys. Kjøkken stikk og lys. Stikk og lys i 2etg stue og gang utført i . Stabbur og garasje/uthus stikk og lys. Nedgravd kabel fra verksted til stabbur og garage/uthus det meste gjort

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyllt igjen innvendig basseng og støpt dekke, bilder kan fremlegges ved forespørsel

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse fornyet bygget på i 2013. Lagt om tak på stabbur i 2019. Terrassedøren skiftet i 2017. TIVI eiendom skiftet vinduer på kjøkken/spisestue i forbindelse med at de pusset opp kjøkken i 2011. Etterisolert og panel i uthus/garasje 2016. Montert inngangsdør til kjeller i verksted i 2019. Dag Støffring la fliser i gang/hall/stue i 2011

Arbeid utført av

TIVI Eiendom - Dag Støffring

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilkomstvei til Fet gropa skal legges om slik at det blir innkjøring via Undersrud/ fv229.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst utleie til Høland betong og pukkverk. Nabo har tinglyst tilførselsvei til bolighus. Det er utleie av kjeller i verksted. Foreligger kontrakt på utleie av dyrket mark. Det er utleie avtale til betong Øst på området til betongsilo, den skal sanneres innen sommeren 2026

Document reference: 1107250088

## Tilleggs kommentar

Bolig malt i 2023/2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250088

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kine Gulbrandsen Nordmo | 5ec560c03e768c1e62e99a<br>e537a00f97461f0817 | 06.05.2025<br>22:20:16 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Lasse Nordmo   | c385ac73e2c648e1552694<br>each0cc10647929c5e | 06.05.2025<br>22:21:21 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

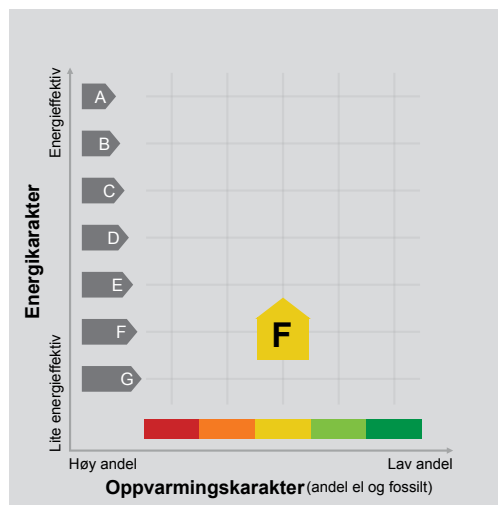
Document reference: 1107250088

- 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>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Nyveien 797              |
| Postnummer        | 1963                     |
| Sted              | FOSSER                   |
| Kommunenavn       | Aurskog-Høland           |
| Gårdsnummer       | 14                       |
| Bruksnummer       | 5                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 150154782                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-117564 |
| Dato              | 09.05.2025               |



**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

Nyveien 797

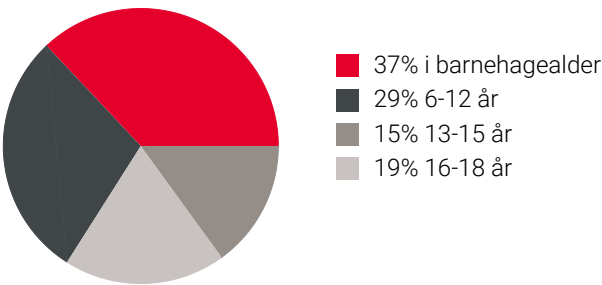
## Offentlig transport

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 🚗 Fosser          | 3 min 🚶     |
| Linje 480         | 2.9 km      |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 3 min 🚶 |

## Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Løken skole (1-7 kl.)           | 6 min 🚶  |
| 252 elever, 14 klasser          | 5.8 km   |
| Bjørkelangen skole (1-10 kl.)   | 8 min 🚶  |
| 650 elever, 40 klasser          | 8.2 km   |
| Bjørkelangen videregående skole | 10 min 🚶 |
| 674 elever, 32 klasser          | 9.3 km   |
| Kjelle videregående skole       | 12 min 🚶 |
| 180 elever, 17 klasser          | 10.5 km  |

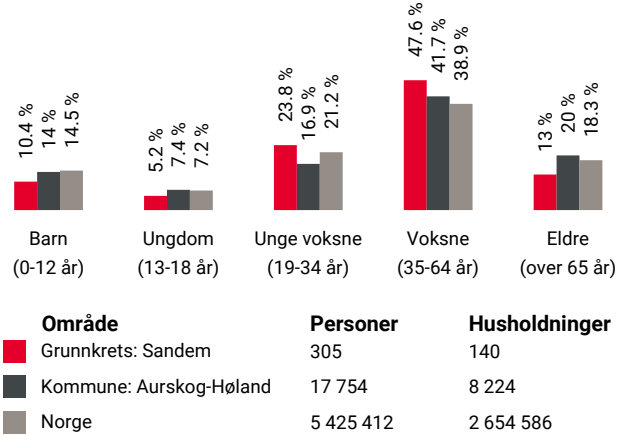
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Løken barnehage (0-5 år)         | 7 min 🚶  |
| 97 barn                          | 6.5 km   |
| Burholttoppen barnehage (1-5 år) | 11 min 🚶 |
| 53 barn                          | 9.5 km   |
| Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)   | 11 min 🚶 |
| 19 barn                          | 10.1 km  |

## Dagligvare

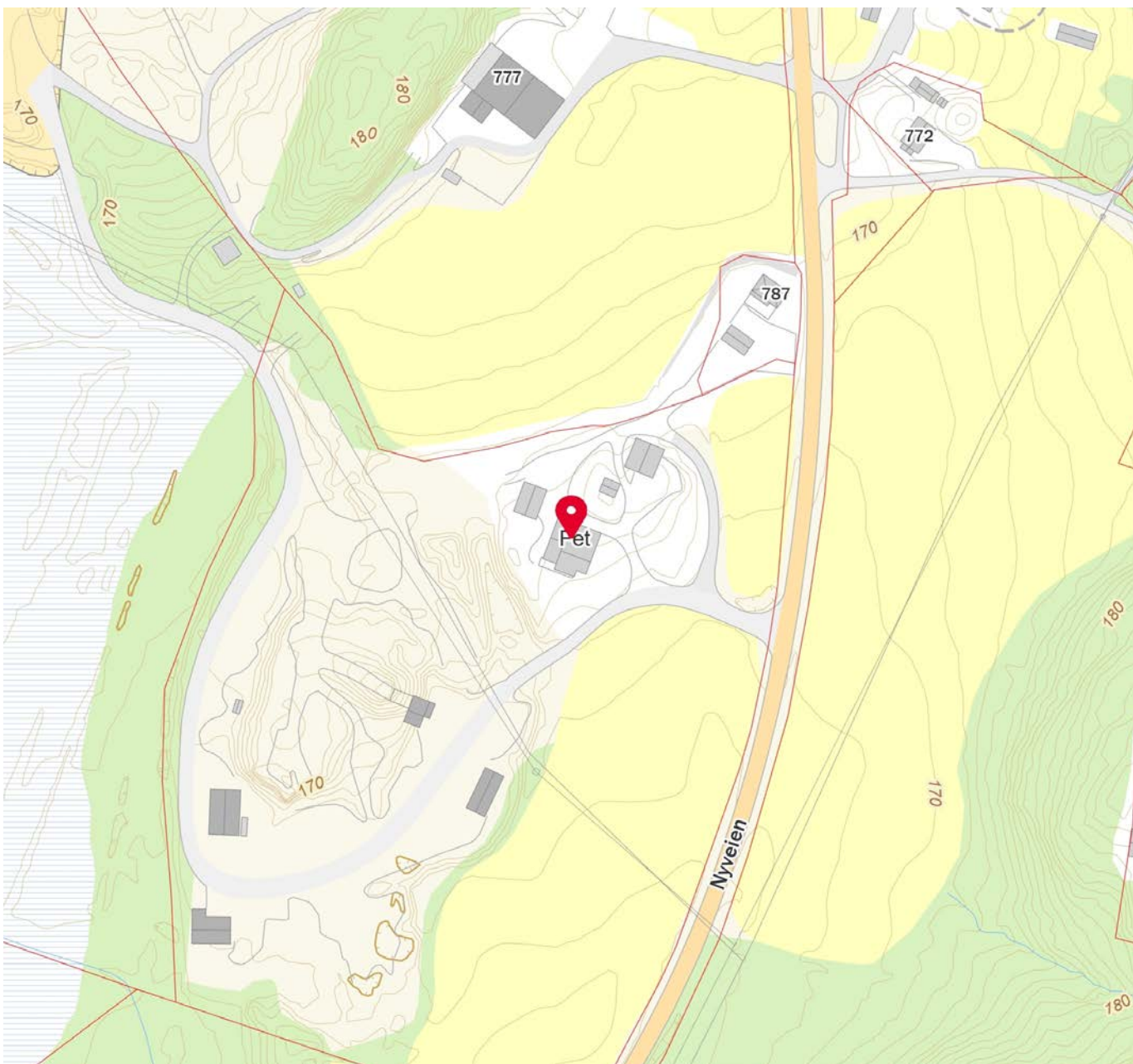
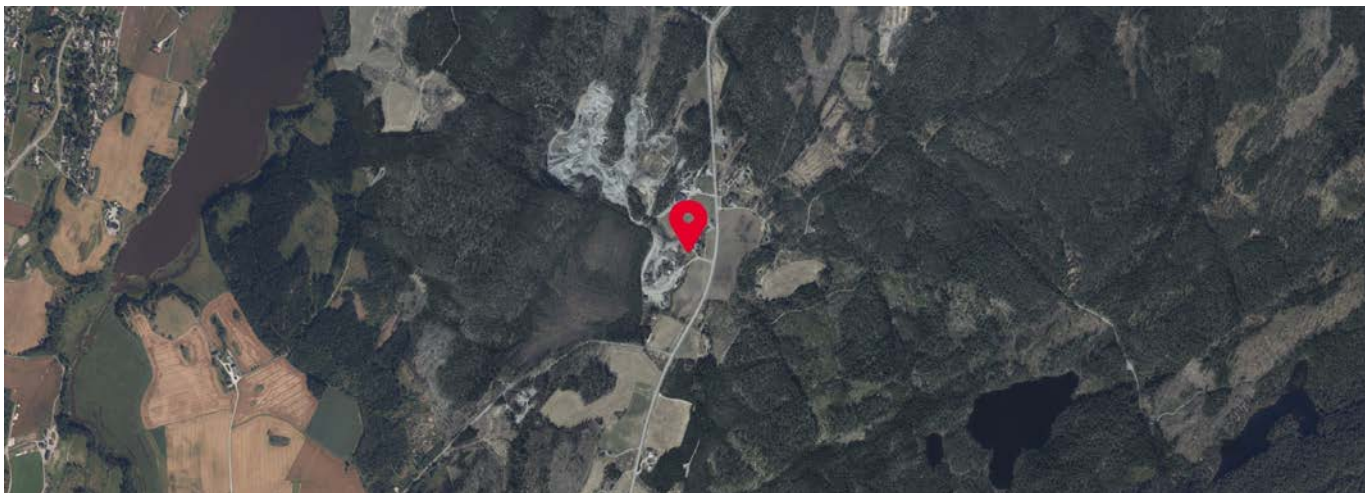
|                 |         |
|-----------------|---------|
| Rema 1000 Løken | 7 min 🚶 |
| Post i butikk   | 6.7 km  |
| Kiwi Løken      | 7 min 🚶 |
| PostNord        | 6.8 km  |

## Sport

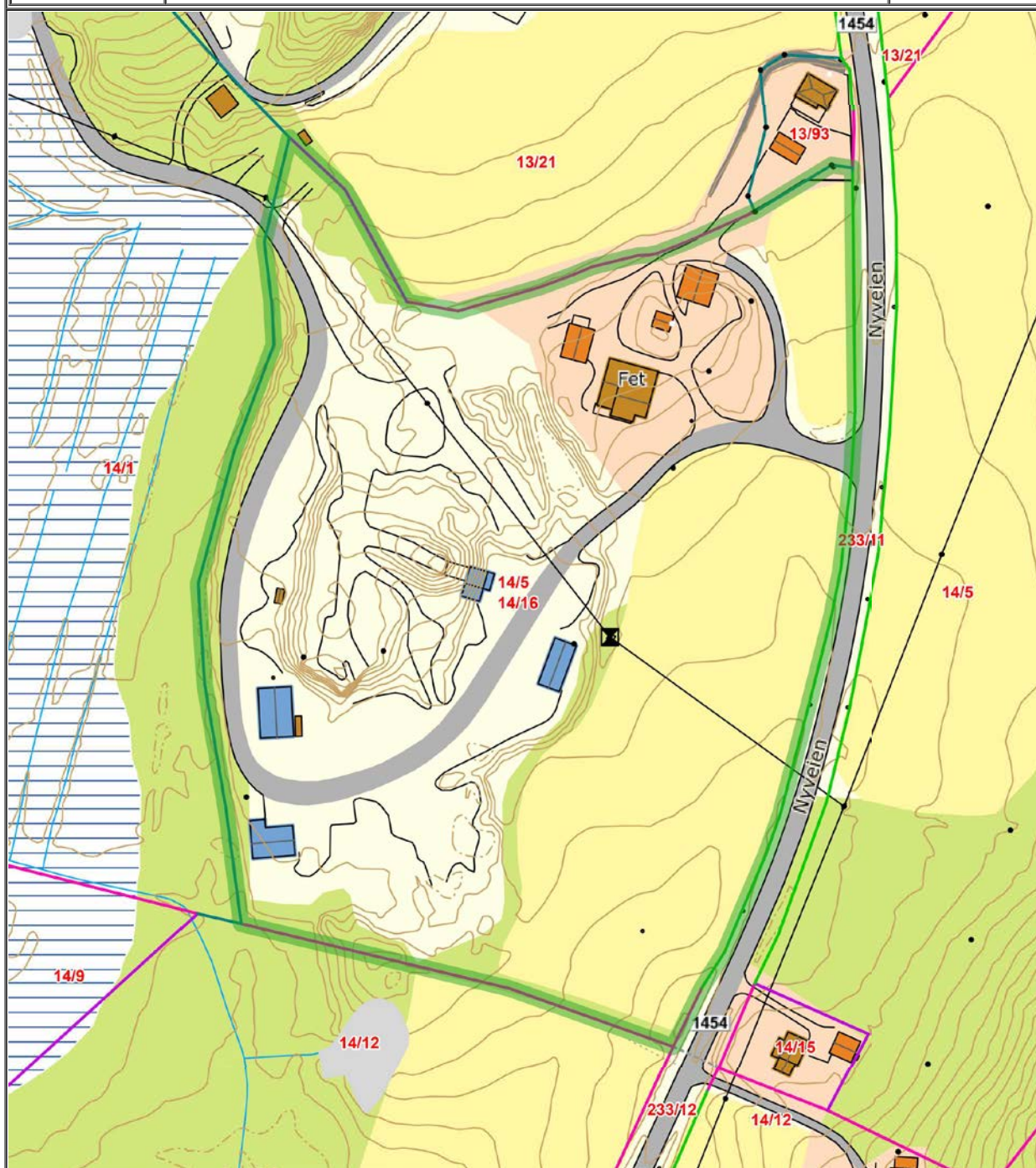
|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ⚽ Misurina                       | 4 min 🚶  |
| Ballspill                        | 3.2 km   |
| ⚽ Løken skole                    | 6 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill        | 5.9 km   |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen              | 11 min 🚶 |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien | 11 min 🚶 |



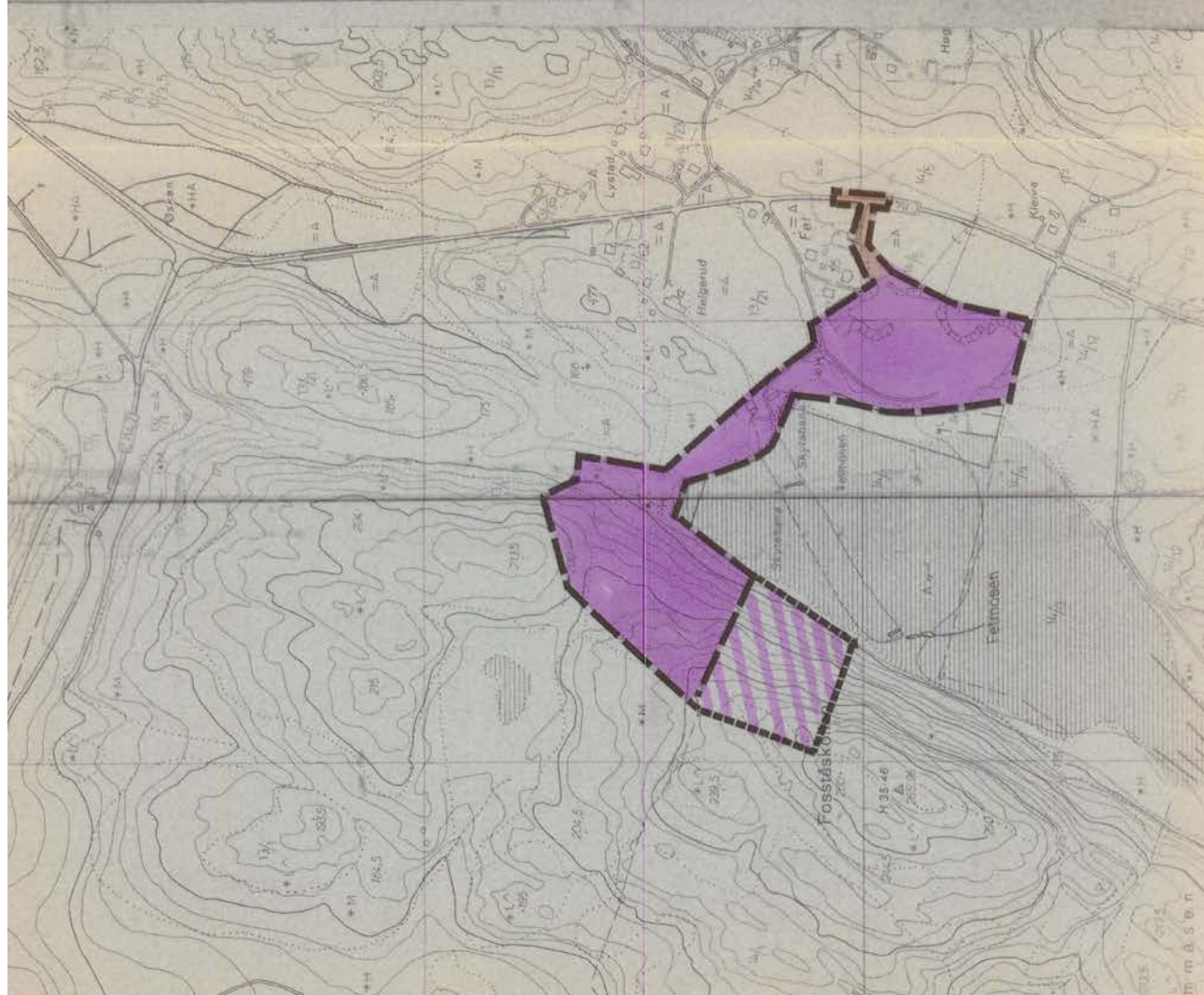
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



|                                                                                   |                          |                                                             |        |        |        |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>    |                                                             |        |        |        |  |
|                                                                                   | Eiendom:                 | Gnr: 14                                                     | Bnr: 5 | Fnr: 0 | Snr: 0 |                                                                                     |
|                                                                                   |                          | Adresse: Nyveien 797, 1963 FOSSE                            |        |        |        |                                                                                     |
|                                                                                   | Hj.haver/Fester:         | NORDMO KINE GULBRANDSEN, NYVEIEN 797, 1963 FOSSE, med flere |        |        |        |                                                                                     |
| <b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>                                                     | Dato: 14/5-2025    Sign: |                                                             |        |        |        | Målestokk<br>1:2000                                                                 |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# TEGNFORKLARING

BL § 25 REGULERINGSPÅLØSING

BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER

## 1. BYGGESOMRÅDER

- BEHOVER
- BEHOVER
- NYTT
- BEHOVER
- INDUSTRI
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## STREKSYMBOLER M.V.

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## 2. LANDBRUKSOMRÅDER

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## 3. TRAFIKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## 4. FRIDOMRÅDER

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## 5. FAREOMRÅDER

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

## 6. SPESIALOMRÅDER

- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER
- BEHOVER

REGULERINGSPÅLØSING MED FØLJENDE BESTEMMELSER FOR  
**STEINBRUDD OG GRUSTAKOMRÅDE FOR  
 HØLAND FERDIGBETONG OG SANDFORRETNING  
 VED FETMOSEN PÅ EIENDOMMENE GNR 13 BNR 1  
 GNR 14 BNR 1 OG GNR 14 BNR 16**

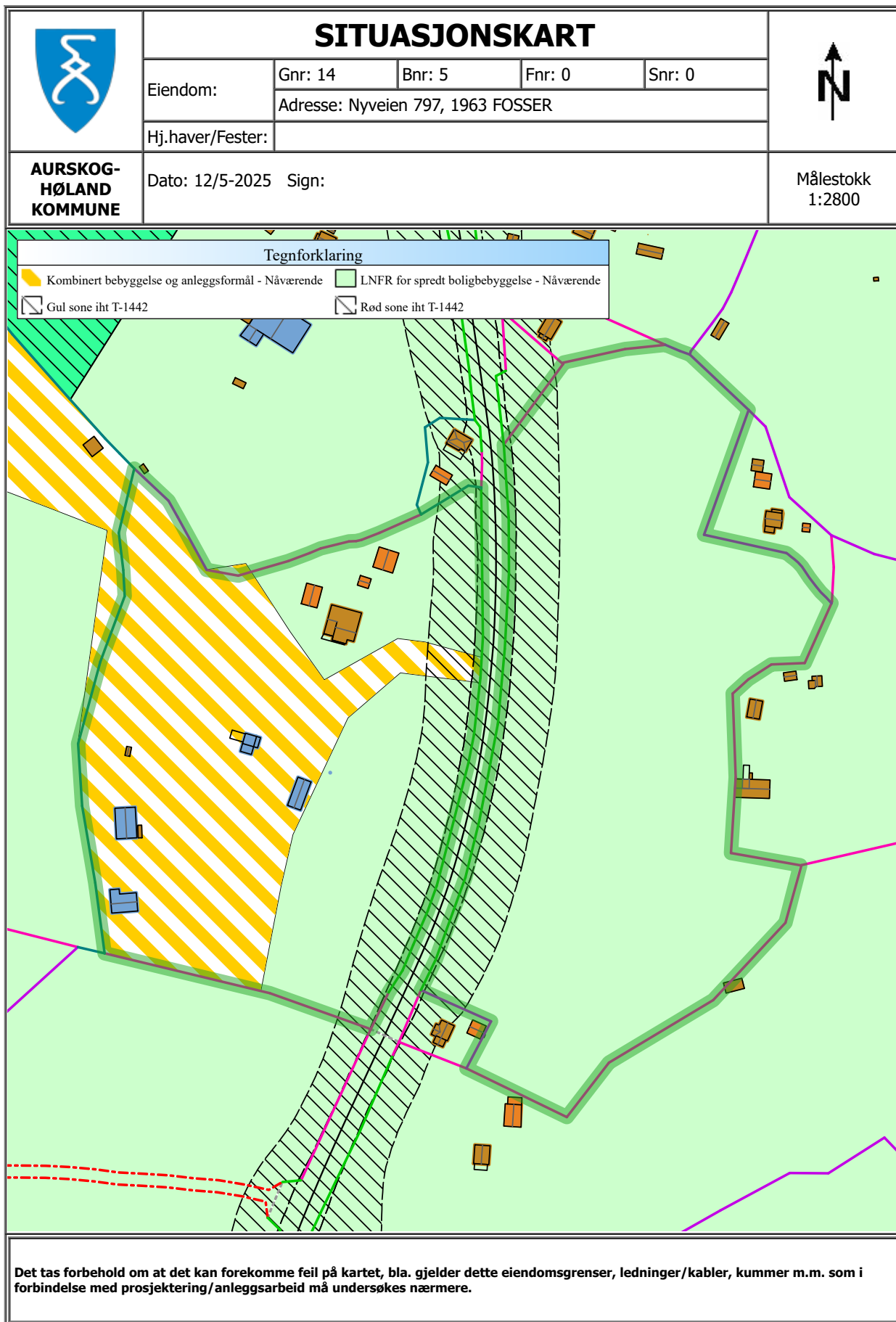
## REVISJONER

SAKSBEHANDLING I FØLG BYGNINGSLOVEN

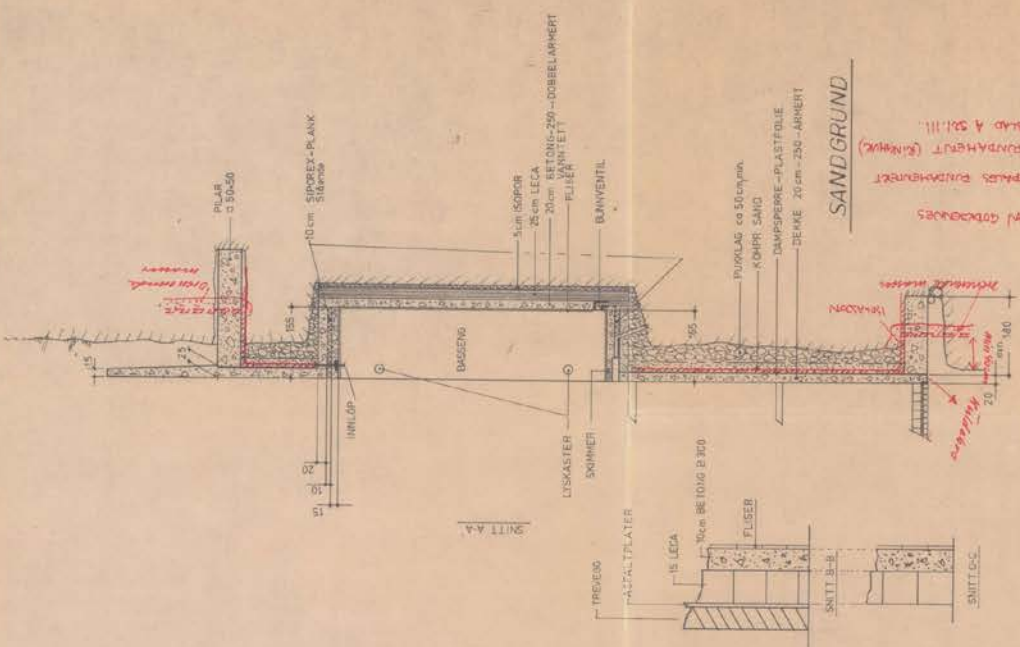
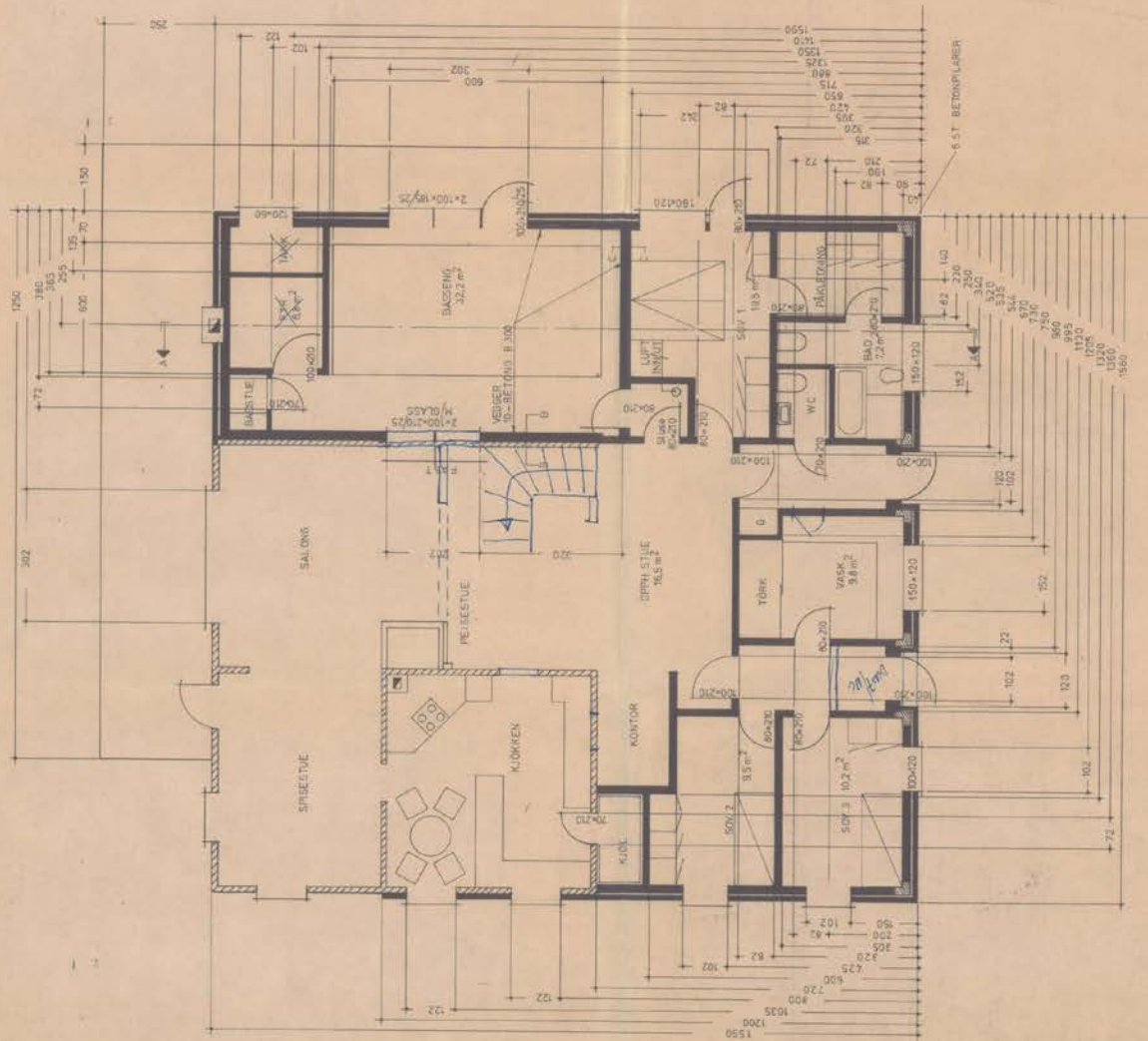
26/10-83 J.R.A.

AURSKOG HØLAND KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 SEPT. 83

J.R.A.

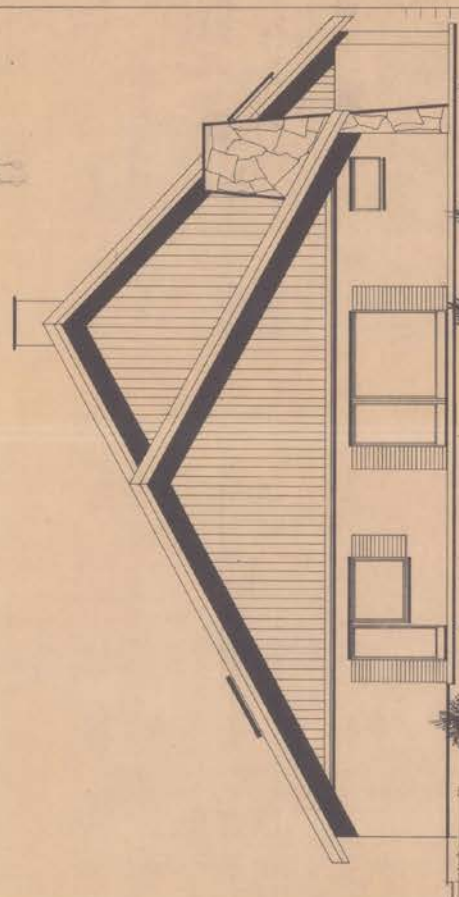
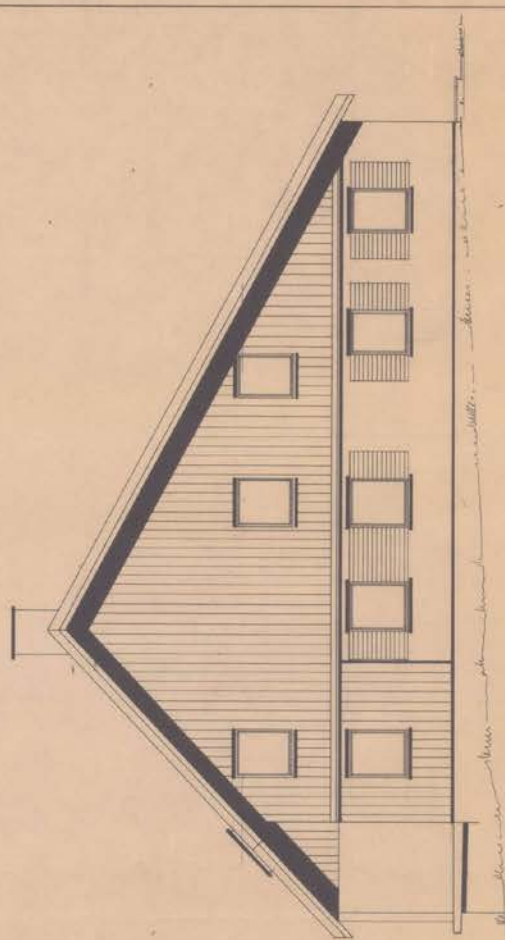






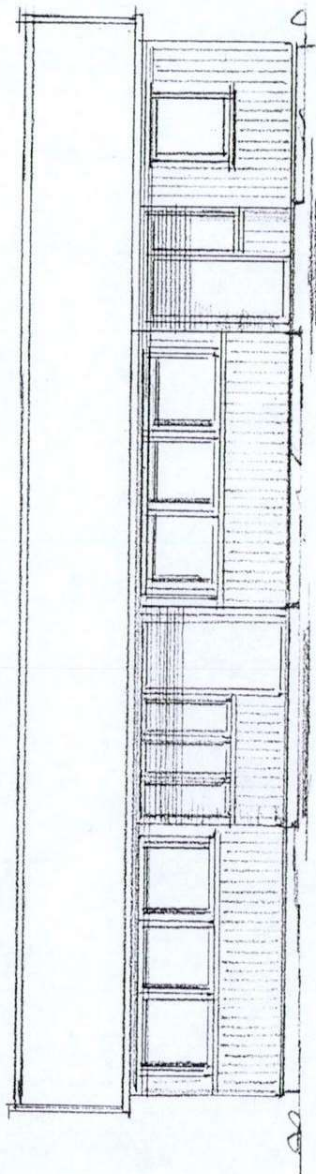
|          |                        |
|----------|------------------------|
| Prosjekt | TILBYGG PÅ             |
| Byggher  | ENERGILIG GJØRTE BNR 5 |
| Byggher  | "PET" ØFØSEH           |
| Byggher  | ARNE GULBRANDSEN       |
| Byggher  | PLAN 4/10              |
| Byggher  | SHEET                  |

konstruert av **Prosjekt**  
i samarbeid med **Byggher**  
11.11.11 kl. 16.17.00

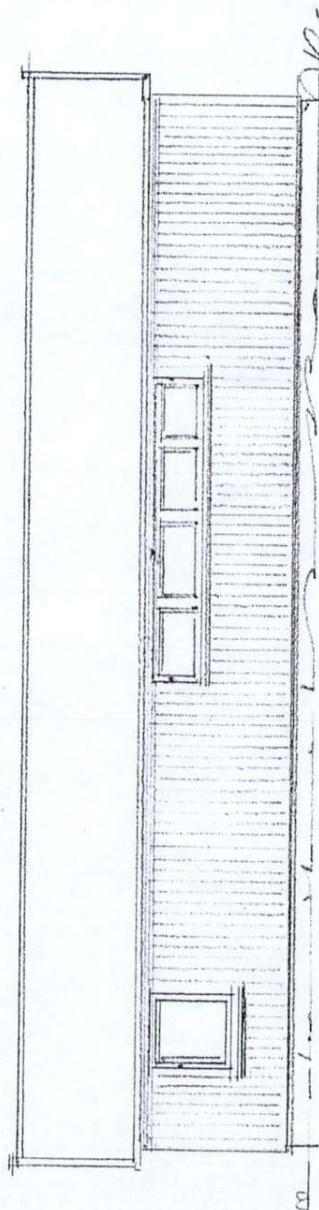
[illegible]

|                                                        |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| TILLYGGE PÅ<br>EMBELIG QIR 14. BNR 5<br>"FET" / FOSFER | Hverken<br>1500<br>100            | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          | TILDELING<br>1500<br>100          |
| ARNE GJERBRANDSEN<br>1950                              | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST | PASADEL<br>STD. NORD<br>OST. VEST |

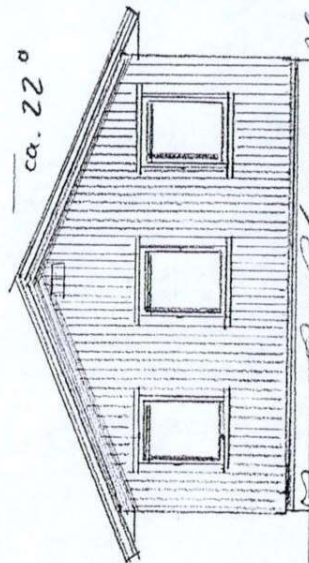
TILBYGG



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

SAKSHT.

667/2007

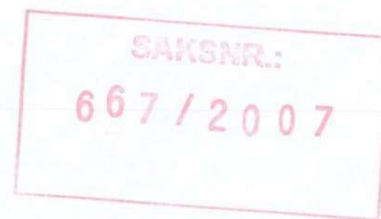
HØLAND BETONG OG PUMPEVERK

TILBYGG MONTOR - FASADER

M = 1:100

17.04.2007 O. MØRKH

T. NR. 702



Q. MARRI. T.NR. 701

NTD. 26 M<sup>2</sup>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                    |                |                                 |                 |         |
|--------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.) |                | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                 |         |
| Fet, Fosser        |                | 14/5                            |                 |         |
| Arbeidets art      | Bygningens art | Dato for søknad                 | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Tilbygg            | bolig          | 6.5.-78                         | 11.6.-79        | 169/79  |
| Byggherre          |                | Adresse                         |                 | Tlf.    |
| Arne Gulbrandsen   |                | 1963 Fosser                     |                 |         |
| Anmelder           |                | Adresse                         |                 | Tlf.    |
| " "                |                | " "                             |                 |         |
| Ansvarshavende     |                | Adresse                         |                 | Tlf.    |
| Henrik Frogner     |                | 1960 Løken                      |                 |         |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Innvendig : - innredning av badstu ikke ferdig  
- dør til baderom er utført uten terskel  
- listing av gulv samt belegg i spisestue/salong gjenstår  
- innredning av 2. etg. i nybygg gjenstår  
- noe elektrikerarbeid gjenstår  
- friskluftskanal til fyrrom må sikres fra utvendig panel med å bygge denne inn i eget pipeløp med luftinntak fra side  
- nedgang til fyrrom må sikres tilfredsstillende.

Utvendig : - montering av takrenner gjenstår  
- puss av pipe  
- noe planeringsarbeide gjenstår.

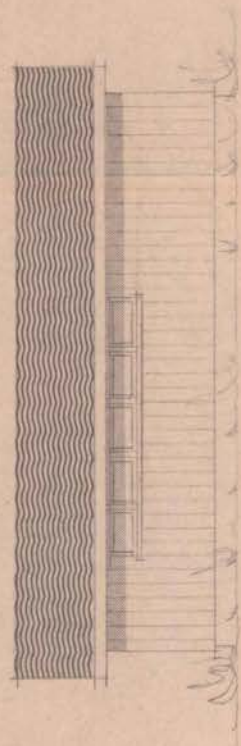
Arbeidet må være utført innen; 3 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Sted og dato                         | Stempel |
| 1940 Bjørkelangen, den 21.11.-80     |         |
| Underskrift                          |         |
| Kjell Kristiansen<br>Byggekontrollør |         |

Sendes til

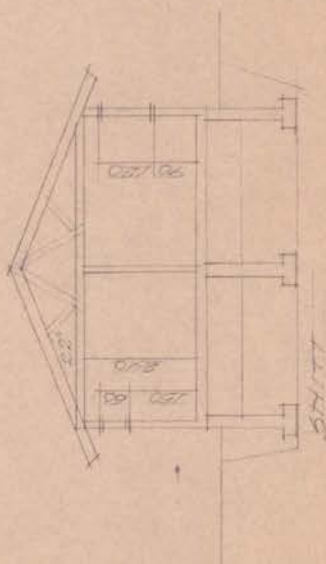
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvernmyndighet ☐



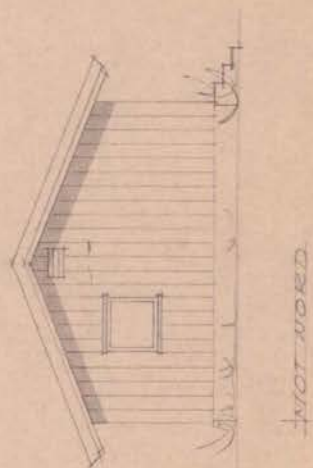
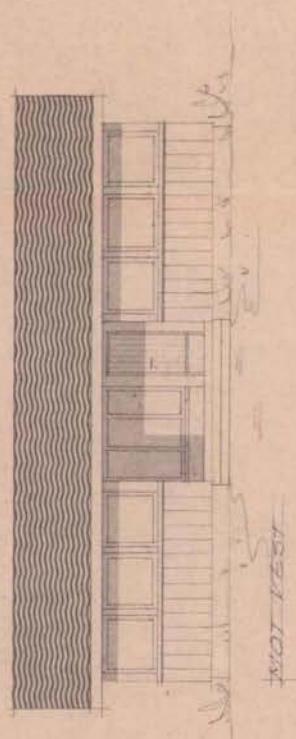
WOT DET



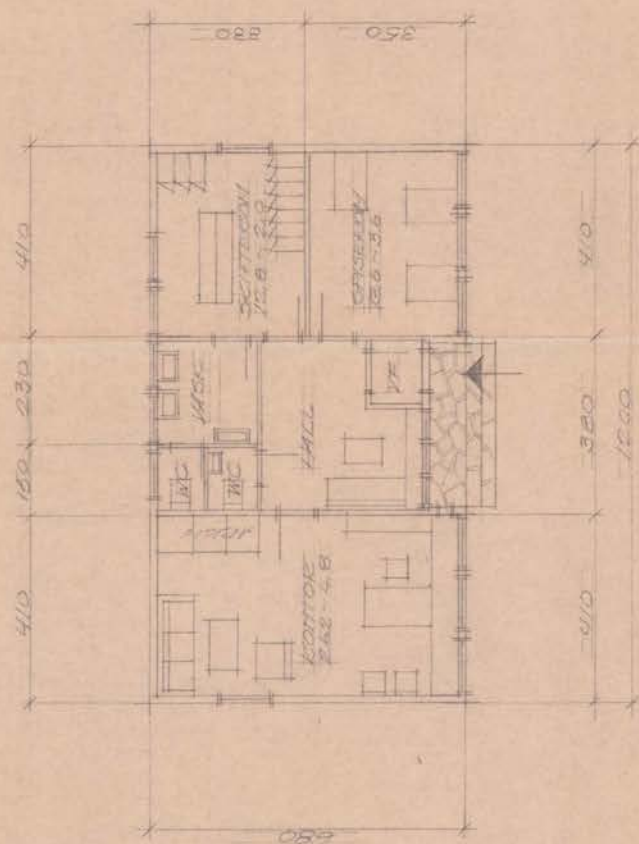
WOT DET



VELFÆRDSKOM OG KOMTOR  
HJULAND FÆRDSKOMTONG  
FOSGER  
FISHERS OG SMITH MILL  
BROCKELHAGEN AUG 1878  
FOR HJULAND



HELFFERSON OF HONOR  
HOLLAND TERRINGSTON  
FOSSER  
FISHER  
FISHERLANGE AUG. 1978  
FOR HELFFERSON.



VELFREDSON OG BORTOR  
HOLLAND FEEDING  
FOSSER  
PLAN  
BIOREKLAMEN AUG 1978  
TOE HEGGELUND.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR STEINBRUDD- OG GRUSTAKSOMRÅDE VED FETMOSEN, FOR HØLAND  
FERDIGBETONG OG SANDFORRETNING, PÅ EIENDOMMEN GNR. 13 BNR. 1,  
GNR. 14 BNR. 1 OG GNR. 14 BNR. 16.

---

§ 1

Reguleringsområdet er avgrenset med sort stiplet strek på vedlagte kart i målestokk 1:5000, oppklebet på lerret.

§ 2

Område for steinbrudd, grustak og produksjon av ferdigbetong.

- a. Avkjørsel til området er vist i reguleringsplanen.
- b. I området kan oppføres nødvendige bygninger for drift av pukkverk, produksjon av ferdigbetong og salg av grus/steinprodukter, med tilhørende anlegg.
- c. I grustaksområdet kan det drives grusuttak innenfor den terrengmessige ramme og med den etterfølgende terrengbehandling som bygningsrådet fastsetter. Etter planeringen kan ny vegetasjon forlanges etablert.
- d. Støy fra steinbruddet og virksomheten i forbindelse med dette skal til enhver tid holdes innenfor de krav til emisjonsgrenser som er satt i pkt. 3.1 i vedlegg til utslipps-tillatelse fra Statens forurensningstilsyn i brev av 21. februar 1983.
- e. For det regulerte område skal følgende driftstider overholdes:  
Mandag - fredag:  
kl. 07.00 - 16.00      Spregningsarbeider  
kl. 06.00 - 16.00      Drift av pukkverk  
kl. 06.00 - 22.00      Utkjøring av ferdige produkter.  
Lørdag:  
kl. 06.00 - 18.00      Utkjøring av ferdige produkter.
- f. I steinbruddet skal det totale uttaksvolum begrenses til ca. 1 m over Fetmosens høydenivå (ca. kote 165).

g. Området for steinbrudd/grustak skal avskjermes og sikres med eksisterende vegetasjonsbelter og et forsvarlig oppsatt gjerde med en høyde på minimum 1,5 m, etter nærmere anvisning fra bygningsrådet.

Støyskjermingen skal til enhver tid tilfredsstille de krav som er satt i ovennevnte pkt. d.

### § 3

#### Trafikkområder

I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved kryss mellom adkomstvegen til det regulerte område og fv. C 114.1, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veg.

### § 4

#### Rekkefølge og tidsplan.

- Nødvendige sikrings- og skjermingstiltak skal være utført før det nye pukkverk settes i drift.
- Bygningsrådet kan kreve framlagt driftsplan for virksomheten.

### § 5

#### Forenklede reguleringsplaner.

Reguleringsområdet, som eies av 3 grunneiere er regulert som en forenklet plan.

Avkjørselen til feltet er vist i planen.

### § 6

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillatelse av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

# 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](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <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 dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](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](http://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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold. 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 for budgiver 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Nyveien 797  
1963 FOSSER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre