



aktiv.

Botnersæterveien 5, 1963 FOSSER

Laftet tømmerhus fra 1950 med stor, solrik tomt i landlige omgivelser. 4 soverom og 3 bad. Delvis oppusset innvendig.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Merethe Hagland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 190/248 kvm
Tomtstr.: 1700 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1107250199

Ditt nye hjem!

Botnersæterveien 5 er en sjarmerende, laftet enebolig over to plan pluss kjeller. Inne er det i 2025 utført noe arbeider på overflatene, i tillegg til noe oppgradering av kjøkkenet og to av badene. Boligen er ikke ferdigstilt, men med litt kjærlighet kan den bli et unikt familiehjem. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter.

Tomten er åpen og luftig med stor hage og grønt utsyn. Inne samles familien i to pene stuer, der en har varmepumpe og en er innredet med vedovn. På kjøkkenet er det mye oppbevaring, og nye hvitevarer er dels integrert. Det er bad i alle etasjer, og fire soverom gir god fleksibilitet i huset. Deler av taket er etterisolert. Mye lagringsplass finnes i kjelleren og i et uthus med garasje. Del.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	20
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	79
Situasjonskart	83
Reguleringskart	85
Nabolagsprofil	86
Budskjema	96

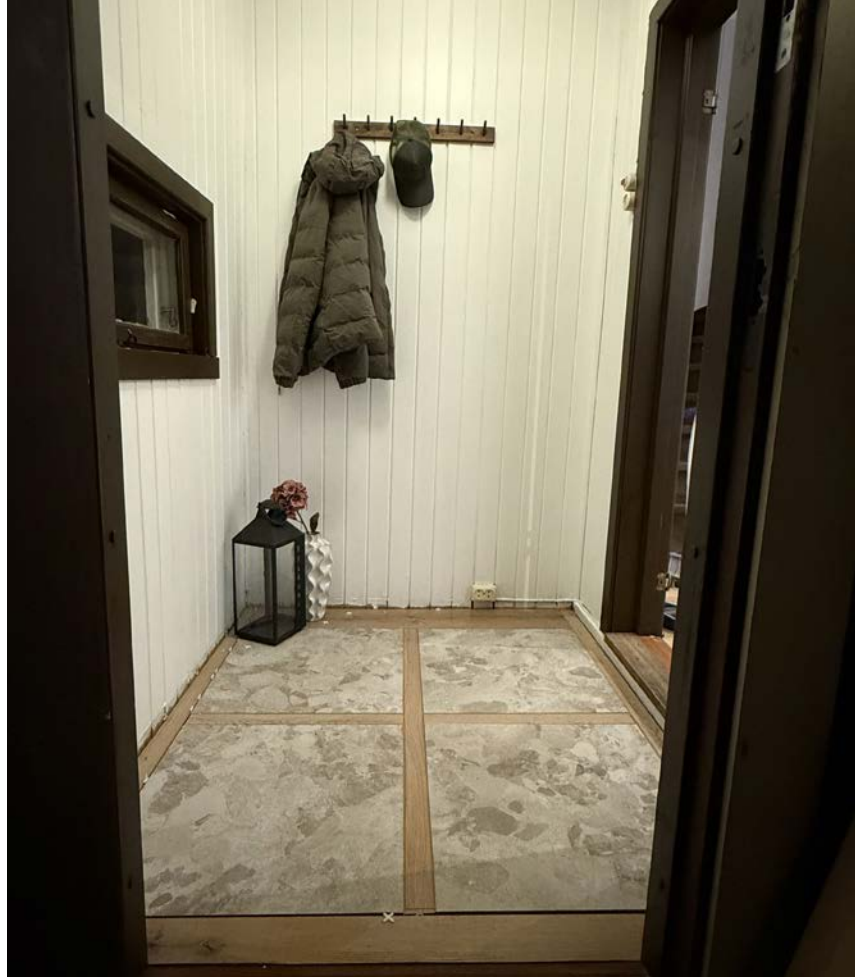


Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Botnersæterveien 5!
Foto: Svein Michaelsen

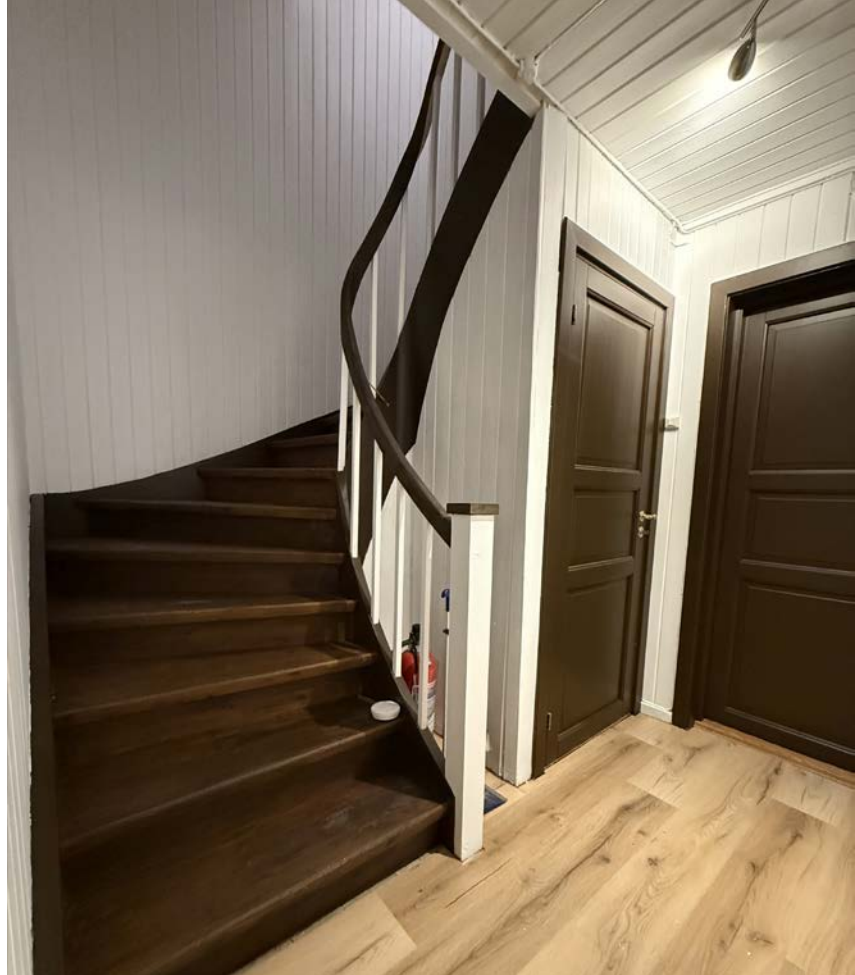


Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter.
Plasseringen gir en fri, åpen og luftig atmosfære med fint utsyn over alt det grønne.

Entreen har flislagt gulv fra 2025, og det passer fint å innrede med klesoppheng.



Entreen ligger i tilknytning til en gang,
pusset opp med nytt gulv i 2025.





Oppført i en funksjonell L-form har kjøkkenet god arbeidsflyt og skaplass.



I 2025 er det satt inn nye hvitevarer, og etablert en ny, laminert benkeplate med marmormønster og nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet har god kontakt med spisestuen, samtidig som det er gode muligheter for skjermet arbeidsro.



Laminatgulvet er det samme som i stuene, og under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass.



Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, og sammen skaper de en stor, sosial sone for både gjestebesøk og familiehygge.



Med unntak av en bevart tømmervegg, er alle veggene byttet ut i begge stuene. Malt i en dus beigetone står veggene godt til et nytt laminatgulv i fiskebensmønster.



Hovedstuen får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til terrassen. Utsikten er grønn og landlig, og lune kvelder sikres av en vedovn i hjørnet.



Boligen har totalt fire soverom, der tre ligger i andre etasje og ett ligger i første etasje.



Soverommet nede har vedovn, og ligger i suiteløsning med badet.

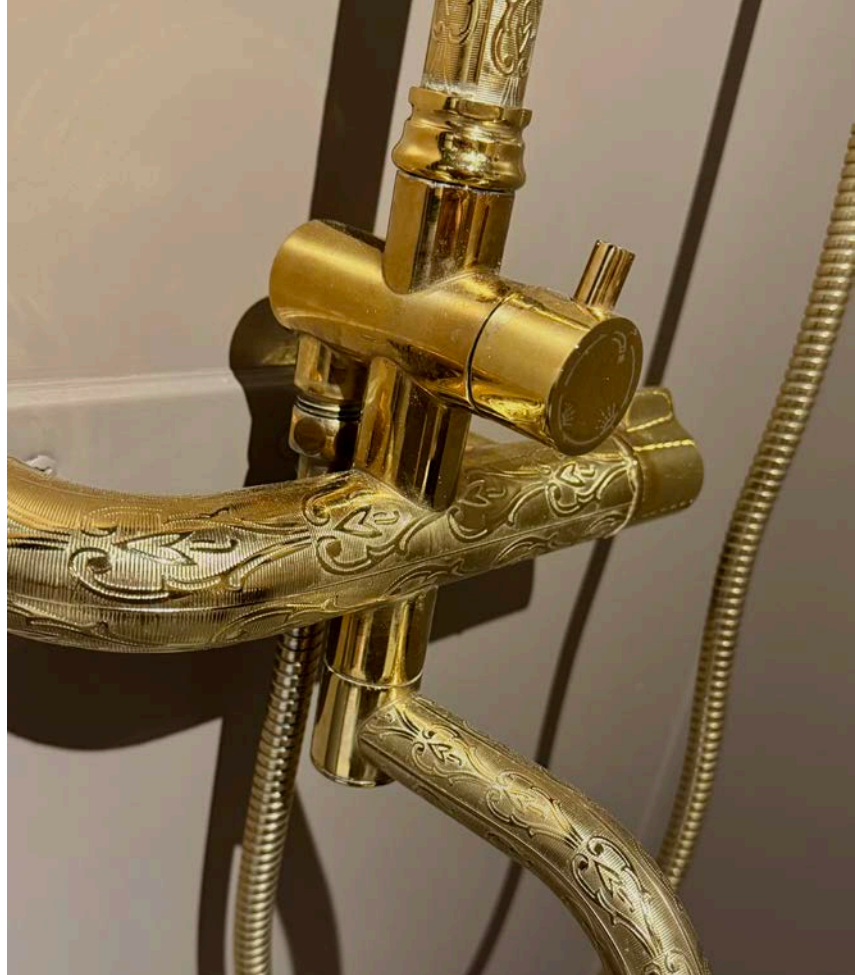
All innredning på badet i 1. etasje er oppgradert i 2025.

Hvite gulvfliser kombineres med våtromsplater malt i en fin jordtone.



Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj.

Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.





I 2. etasje har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har fin utsikt og synlig tømmer.



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



Soverom i 2. etasje.



Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2025, innredet med våtromsplater på veggene og våtromsbelegg på gulvet.
Det er ikke varme i gulvet.

Godt med ekstra lagringsplass finnes i uthuset, i to kjellerboder og i et teknisk rom i kjelleretasjen.





Hovedstuen har utgang til en østvendt terrasse med trapp til hagen og et areal på ca. 9 kvm.



Tomten er opparbeidet med busker, gressplen og store trær som innramming. En flaggstang understreker idyllen, og hagen byr på mye boltreplass for hele familien.



På inngangssiden har huset en gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering.
Gårdsplassen binder boligen sammen med et frittstående uthus.



Eiendommen ligger i et landlig område på Fosser i Aurskog-Høland kommune, ca. 1,8 km nord for Fosser sentrum.
Til Løken sentrum er det ca. 5 km og til Bjørkelangen ca. 8 km.

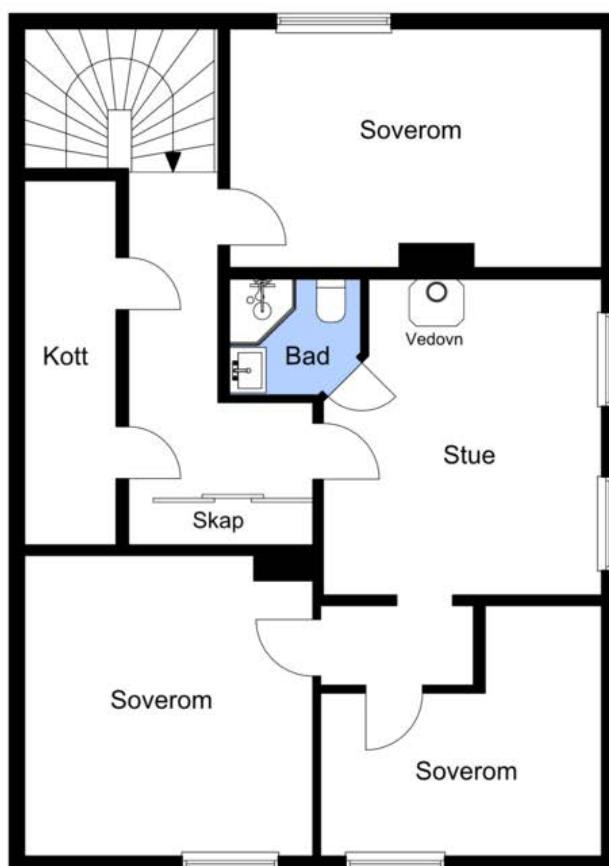
1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Kjelleretasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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: 190 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 9 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Gang, teknisk rom, bad og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, hall, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, bad, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Garasje, lagerrom og innredet rom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1700 m²

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

Svar fra kommunene når megler etterspør hvorfor det er avvik mellom matrikkelrapport og tinglyst skylddeling:

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

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Plasseringen gir en fri, åpen og luftig atmosfære med fint utsyn over alt det grønne. Tomten er opparbeidet med busker, gressplen og store trær som innramming. En flaggstang understreker idyllen, og hagen byr på mye boltreplass for hele familien.

Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller leke med venner etter skolen. På inngangssiden har huset en gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering. Gårdsplassen binder boligen sammen med et frittstående uthus. Hovedstuen har utgang til en østvendt terrasse med trapp til hagen og et areal på ca. 9 kvm.

Beliggenhet

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi og Rema 1000 på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Mysen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Laftet enebolig over to etasjer pluss kjeller, oppført i 1950. Innvendig er det utført en del arbeider med overflater, samt oppgradering av to bad og kjøkken. Det er også gjort større inngrep for etablering av to soverom i 2. etasje, i tillegg til at innmaten i sikringsskapet er skiftet ut. En del av disse prosjektene er ikke 100 % ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med et relativt stort vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår. I kjelleren er det

vinduer av treverk med ukjent glass. Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt. Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter. Det er utvendig trapper av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. 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. Usikker restlevetid. Taktekingen var delvis dekket med snø.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekking med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft. Inspeksjonen er begrenset til fra loftsluke. Haneloftet er meget trangt, og det er ikke anlagt gangbart gulv. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fuktmerker rundt pipe, muligens fra før pipehattene ble byttet ut. Det mangler dampsperre i himlingen for det arealet som ikke er oppgradert.

- Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår. I kjelleren er det vinduer av treverk med ukjent glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Enkelte vinduer i 1. og 2. et. er harde å åpne/lukke, og subber i karm. Kjellervinduer er i dårlig forfatning. Vinduer som er harde å åpne eller lukke, samt subber i karm, bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Kjellervinduer i dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å unngå økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og eventuelle råteskader. Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

- Utvendig > Dører

Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Åpne og lukkemekanismen på terrassedør er treg, utvendig er også dørbladet preget av manglende vedlikehold, det mangler også beslag i underkant av dør

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avvik: Betongoverflatene på terrassen er slitt og har mindre skader. Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

- Innvendig > Overflater

1. etasje: Gulvoverflater: Laminat, fliser og linoleumsbelegg. Veggoverflater: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet. Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater. 2. etasje: Gulvoverflater: Laminat. Veggoverflater: Malt trepanel og malte slette flater. Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater. Kjeller: Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det gjenstår en del arbeider med ferdigstilling av overflater som bla. listverk, tette åpning i himling med synlig isolasjon osv.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong og trebjelkelag. Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue 1. et. 10 mm. Stue 2. et. 30 mm. Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue 1. et. 230 cm. Stue 2. et. 220 cm. 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. Dette gjelder for stue 2. etasje. Dette skyldes trolig at boligen henger litt i pipene og at tømmeret i ytterveggene beveger seg med årstidene.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og vedovner i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og stue 2. etasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Kjelleren fremstår som en råkjeller. Hulltaking er ikke aktuelt for denne typen kjeller. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er avvik: Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Ved overflatesøk på betongvegger ble det registrert avvik i verdiene som kan indikere forhøyet fuktighet i yttervegger.

- Innvendig > Innvendige dører

Det er innvendige dører fra ulike årstall med ulik utforming. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (ukjent alder). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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 hull etter gammel innredning i vegger. Ikke tilfredstillende overgang mellom veggplater og sokkellist.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er skader på sokkelflis.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er kraftig ulyd i avtrekksviften.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble påvist plast i konstruksjonen, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalinger for fuktsikring og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren er plassert over koke/stekesonen. Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkenet er oppgradert, men ikke ferdigstilt.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ulyd i ventilator og dårlig effekt på avtrekk.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke brukt tettemasse i bunnskinne for veggplater. Det er ikke tett overgang mellom plater over dør. Det er heller ikke benyttet dampspærre i himlingen samt at veggplatene ikke er montert helt opp til himlingen. Badet er under 4 kvadratmeter og da regnes alle overflater som våtsone.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det ble påvist råteskader på fasade mot nord og syd. Spesielt lafteknutene mot grunnmur er utsatt på fasade mot syd. Det ble også påvist oppsprukket tømmer på fasade mot syd.

- Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk for trapp til terrasse.

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

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

Generelt om anlegget

1. 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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

5. 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. På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Hull i sikringsskap må tettes, og oppdatert kursfortegnelse må på plass.

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1950. 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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Bad med enkel standard, vegg, gulv og himlingsoverflate er av betong. Det er badekar, servant og gulvmontert toalett. Badet er vurdert til fra byggeår. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet mangler tettesjikt og membran. Sluket er plassert under badekaret uten mulighet for kontroll. sanitærutstyr et utdatert, usikker funksjon

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke verifisert membran på gulv ved kontroll av sluk. Tettesjikt for vegger har passert anbefalt bruksti. Usikker restlevetid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger av mur.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ingen tegninger for denne matrikkelen i kommunens arkiver.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger.

Bod

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 20.11.2025 av Daniel Østbye. 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:

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen i forbindelse med salget. Dette er ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Husker ikke. Beskrivelse: Har dokumentasjon, men husker ikke navnet. Rørlegger heter Simen Bakka. Bad 1etg: byttet baderomsinnredning og toalett, samt alle overflater er pusset opp. Bad 2 etg: totalrenovering. Nytt vinylgulv, nytt sluk, ny baderomsinnredning, nye rør.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: I 2 etg.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det var i tak da jeg kjøpte huset. Dette er reparert og i orden nå.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: HJ elektro. Beskrivelse: Byttet sikringsskap.

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

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

Innhold

Kort fortalt

- Laftet enebolig over tre etasjer.
- Utført noe arbeider i 2025.
- Landlig, tett på flotte turområder.
- Kort vei til skoler og matbutikker.
- Uthus med lager og garasjedel.
- 1,7 måls tomt med fint utsyn.

- Stor hage med godt potensial.
- Enkel terrasse utenfor stuen.
- Kjøkken med mye oppbevaring.
- Benkeplate og hvitevarer fra 2025.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- To tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Vedovn etablert i hovedstuen.
- Spisestue med varmepumpe.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Tre bad/wc i hver sin etasje.
- Badet i 2. etasje er delvis pusset opp.
- Innredning fra 2025 i 1. etasje.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- Enkelt kjellerbad med badekar.
- Fire soverom, to bygd i 2025.
- Teknisk rom og tre kjellerboder.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje: Gang, bad, stue og 3 soverom.

Kjeller: Gang, bad, teknisk rom og 3 boder.

Annet: Kaldloft med tilgang via takluke. Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Entré

Entreen har entreen flislagt gulv fra 2025, og det passer fint å innrede med klesoppheng. Entreen ligger i tilknytning til en gang, pusset opp med nytt gulv i 2025.

Stue og spisestue

Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, og sammen skaper de en stor, sosial sone for både gjestebesøk og familiehygge. Med unntak av en bevart tømmervegg, er alle veggene byttet ut i begge stuen. Malt i en dus beigetone står veggene godt til et nytt laminatgulv i fiskebensmønster.

Gulvet er valgt i en lys nyanse, og bidrar til en flytende overgang mellom rommene.

Hovedstuen får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør til terrassen.

Utsikten er grønn og landlig, og lune kvelder sikres av en vedovn i hjørnet. Den andre stuen har delvis åpen løsning mot kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. En varmepumpe tilfører jevn og behagelig varme.

Kjøkken

Kjøkkenet har god kontakt med spisestuen, samtidig som det er gode muligheter for skjermet arbeidsro. Laminatgulvet er det samme som i stuen, og under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Oppført i en funksjonell L-form har kjøkkenet god

arbeidsflyt og skaplass. I 2025 er det satt inn nye hvitevarer, og etablert en ny, laminert benkeplate med marmormønster og nedfelt oppvaskkum.

Benkeplaten gir en fin kontrast til mørke, profilerte fronter, og over deler av benken har kjøkkenet belysning og hvite fliser med noe dekor. Over kokesonen er en ventilator etablert, og integrert i innredningen finner man kjøleskap, stekeovn og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin er nylig installert.

Løftstue

I 2. etasje har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har fin utsikt og synlig tømmer, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i alle etasjer. All innredning på badet i 1. etasje er oppgradert i 2025. Badet er tilknyttet soverommet, men har også adkomst fra gangen. Hvite gulvfliser kombineres med våtromsplater malt i en fin jordtone.

Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, og baderomsinnredningen består av et rundt speil og en skapseksjon med toppmontert servantskål.

Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2025, innredet med våtromsplater på veggene og våtromsbelegg på gulvet. Badet har toalett, servantskap og dusjhjørne med stor regnfallsdusj. Kjellerbadet har enkel standard med eldre overflater av betong. På badet er det toalett, servant og badekar.

Soverom og garderobe

Boligen har totalt fire soverom, der tre ligger i andre etasje og ett ligger i første etasje. Soverommet nede har vedovn, og ligger i suiteløsning med badet. Flere av rommene oppe har skråtak. Selger har endret rominndeling i 2. etasje hvor to kott og ett soverom er endret til to soverom. Ett soverom i 2. etasje er tatt i bruk som løftstue. Det foreligger ingen tegninger eiendommen og endringen er ikke byggemeldt til kommunen. Følgende opplysninger er hentet fra selgers kjøp: Vinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da vinduene er hengslet i midthøyde og dermed blir åpningshøyden for liten. Godt med ekstra lagringsplass finnes i uthuset, i to kjellerboder og i et teknisk rom i kjelleretasjen.

Standard

Laftet enebolig over to etasjer pluss kjeller, oppført i 1950. Innvendig er det utført en del arbeider med overflater, samt oppgradering av to bad og kjøkken. Det er også gjort større inngrep for etablering av to soverom i 2. etasje, i tillegg til at innmaten i sikringsskapet er skiftet ut. En del av disse prosjektene er ikke 100 % ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med et relativt stort vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, fliser og linoleumsbelegg i 1. etasje. Laminat i 2. etasje.

Vegger: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet i 1. etasje. Malt trepanel og malte slette flater i 2. etasje.

Himling: Malt trepanel og malte slette flater i 1. og 2. etasje.

Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har et uthus bestående av garasje, lager og innredet rom. Garasjedelen har betongdekke. Foran uthuset er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Reparasjon eller utskifting av garasjeporten må påregnes.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet i 1. etasje og en varmepumpe i spisestuen. Service er utført på varmepumpen i 2025. For vedfyring er det ildsteder i hovedstuen, i loftstuen og på soverommet i 1. etasje. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i det tekniske rommet.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 244 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vanngjebyr, kontrollgebyr spredt avløp, tømming av minirensanlegg, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 226 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 1 040 449 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 161 797 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 11 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/61/11:

10.05.1985 - Dokumentnr: 3218 - Skjønn

Store Langsjø Vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1949 - Dokumentnr: 1666 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:61 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1111552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:61 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 114707 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:61 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra kommunen: Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid. Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger tegninger for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Det må påregnes utgifter og arbeid knyttet til drift og vedlikehold av privat vei og avløpsordning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres

oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er avvik i oppgitte tomtearealer. På bakgrunn av registrert areal i matrikkelen utløses det krav om egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (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))

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (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 81 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- 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 7.045,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, foto og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

28.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Botnersæterveien 5 , 1963 FOSSER

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 61, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 21410-1367

Referansenummer: RT3649

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

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.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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

Laftet enebolig over to etasjer pluss kjeller, oppført i 1950. Innvendig er det utført en del arbeider med overflater, samt oppgradering av to bad og kjøkken. Det er også gjort større inngrep for etablering av to soverom i 2. etasje, i tillegg til at innmatten i sikringsskapet er skiftet ut. En del av disse prosjektene er ikke 100 % ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med et relativt stort vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke.

Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

I kjelleren er det vinduer av treverk med ukjent glass.

Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter.

Det er utvendig trapper av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat, fliser og linoleumsbelegg.

Veggoverflater: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

2. etasje:

Gulvoverflater: Laminat.

Veggoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Boligen har trapper av treverk og betong. Det er håndløper og rekkverk av treverk.

Det er innvendige dører fra ulike årstall med ulik utforming.

Kjeller:

Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong.

Etasjeskille av: Betong og trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Stue 2. et. 220 cm.

Kjelleren fremstår som en råkjeller.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har mursteinspiper og vedovner i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og stue 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, malte våtromsplater på vegger og en himling med malte tak-essplater samt belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i hjørnet med fri adkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2. etasje.

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og en himling med malt, slett flate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

Dusjen er plassert i hjørnet og har fri adkomst.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

Det er naturlig ventilering.

Bad Kjeller.

Bad med enkel standard, vegg, gulv og himlingsoverflate er av betong. Det er badekar, servant og gulvmontert toalett. Badet er vurdert til fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Beskrivelse av eiendommen

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren er plassert over koke/stekesonen.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller.

Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1950.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast (ukjent alder). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger for denne matrikkelen i kommunens arkiver.

Garasje

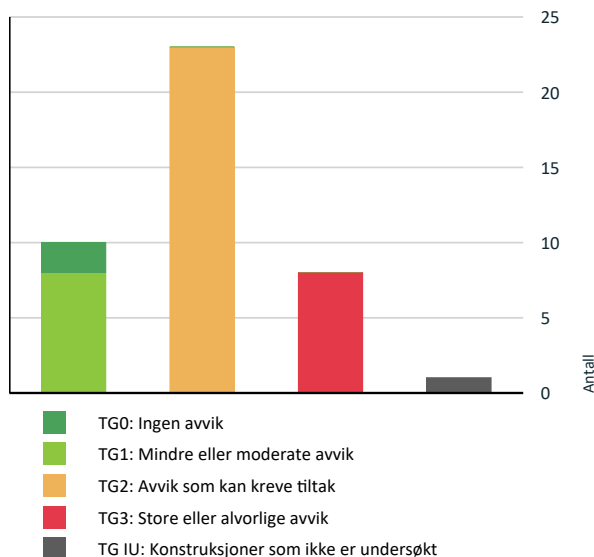
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

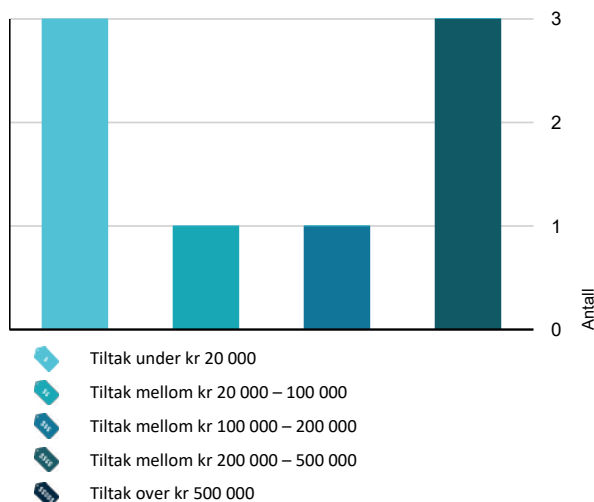
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det ble påvist råteskader på fasade mot nord og syd. Spesielt lafteknutene mot grunnmur er utsatt på fasade mot syd.

Det ble også påvist oppsprukket tømmer på fasade mot syd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk for trapp til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Badet mangler tettesjikt og membran.
Sluket er plassert under badekaret uten mulighet for kontroll.

sanitærutsyr et utdatert, usikker fuksjon

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke verifisert membran på gulv ved kontroll av sluk.

Tettesjikt for vegger har passert anbefalt bruksti.

Usikker restlevetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Usikker restlevetid.

Taktekingen var delvis dekket med snø.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker rundt pipe, muligens fra før pipehattene ble byttet ut.

Det mangler dampsperre i himlingen for det arealet som ikke er oppgradert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer i 1. og 2. et. er harde å åpne/lukke, og subber i karm.

Kjellervinduer er i dårlig forfatning.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen på terrassedør er treg, utvendig er også dørbladet preget av manglende vedlikehold, det mangler også beslag i underkant av dør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:

Betongoverflatene på terrassen er slitt og har mindre skader.

Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det gjenstår en del arbeider med ferdigstilling av overflater som bla. listverk, tette åpning i himling med synlig isolasjon osv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder for stue 2. etasje. Dette skyldes trolig at boligen henger litt i pipene og at tømmeret i ytterveggene beveger seg med årstidene.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ved overflatesøk på betongvegger ble det registrert avvik i verdiene som kan indikere forhøyet fuktighet i yttervegger.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er hull etter gammel innredning i vegger. Ikke tilfredsstillende overgang mellom veggplater og sokkellist.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er skader på sokkelflis.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er kraftig ulyd i avtrekksviften.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble påvist plast i konstruksjonen, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalinger for fuktsikring og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kjøkkenet er oppgradert, men ikke ferdigstilt.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ulyd i ventilator og dårlig effekt på avtrekk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke brukt tettemasse i bunnskinne for veggplater.
Det er ikke tett overgang mellom plater over dør. Det er heller ikke benyttet dampsperre i himlingen samt at veggplatene ikke er montert helt opp til himlingen.
Badet er under 4 kvadratmeter og da regnes alle overflater som våtsone.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1950

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Oppgraderinger: Opplysningene er gitt og skrevet av selger. Selger står selv fult ut ansvarlig for eventuelt feil opplysninger i opplistet oppgraderinger.
		Oppussing bad 1. etg, all innredning byttet
		Oppussing kjøkken, nye hvitevarer + satt inn oppvaskmaskin
		Nye overflater stue/spisestue (byttet vegger)
		Nytt gulv stue/spisestue/kjøkken (fiskeben)
		Nytt gulv begge ganger. Den ene flis.
		Overflater i begge gangene.
		Service/flytt varmepumpe juli 25
		Nytt gulv 2. etg
		Renovert bad 2. etg. Alt nytt
		Reparert taklekkasje rundt begge piper
		Etterisolert tak
		Bygd 2 soverom innenfor stue i 2. etg
		Pusset opp soverom 1 i 2. etg
		Byttet sikringsskap
		Tatt ned solskjerming fra 1970
		Koblet til fiber

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholdet arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Usikker restlevetid.

Taktekingen var delvis dekket med snø.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales ytterligere kontroll når tilgang er sikret og taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstanden mer nøyaktig.

Usikker restlevetid på takteking og undertak medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere.

Sikkerhetsrisiko: Fare for skade på personer, dyr eller gjenstander som befinner seg nær bygningen.

Bygningsskader: Nedglidende snø/is kan skade takrenner, beslag og eventuelt konstruksjoner under takskjegget.

Erstatningsansvar: Eier kan bli holdt ansvarlig dersom snø eller isras forårsaker skade på personer eller eiendom.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det ble påvist råteskader på fasade mot nord og syd. Spesielt lafteknutene mot grunnmur er utsatt på fasade mot syd.

Det ble også påvist oppsprukket tømmer på fasade mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet tømmer må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp, skadedyr og svekkelse av byggets bæreevne.

Oppsprukket tømmer bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere skade og inntrenging av fukt.

Omfanget av skadene kan være større enn det som er synlig, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i lafteknute.



påbegynnende råteskade i stokk.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft.

Inspeksjonen er begrenset til fra loftsluke. Haneloftet er meget trangt, og det er ikke anlagt gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker rundt pipe, muligens fra før pipehattene ble byttet ut. Det mangler dampsperre i himlingen for det arealet som ikke er oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om fuktmerkene rundt pipen skyldes tidligere lekkasjer, og området bør følges opp for å avdekke eventuell pågående fuktproblematikk.

Det anbefales å etablere dampsperre i himlingen på arealer hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.



Fuktmerke i treverk rundt pipe.



Oversikt haneloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

I kjelleren er det vinduer av treverk med ukjent glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vinduer i 1. og 2. et. er harde å åpne/lukke, og subber i karm.

Kjellervinduer er i dårlig forfatning.

Vinduer som er harde å åpne eller lukke, samt subber i karm, bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Kjellervinduer i dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å unngå økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og eventuelle råteskader.

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrاد på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

TG 2 Dører

Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen på terrassedør er treg, utvendig er også dørbildet preget av manglende vedlikehold, det mangler også beslag i underkant av dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Åpne- og lukkemekanismen på terrassedøren bør justeres og smøres for å sikre god funksjonalitet. Dørbladet bør vedlikeholdes utvendig for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Det bør monteres beslag i underkant av døren for å hindre fuktinntrengning, da manglende beslag kan føre til fuktskader i dør og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Betongoverflatene på terrassen er slitt og har mindre skader. Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Betongoverflatene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Rekkverkshøyden må økes til minimum 90 cm for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.



TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapper av betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk for trapp til terrasse.

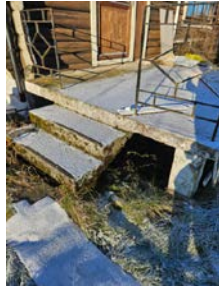
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverk bør monteres på trappen til terrassen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan medføre alvorlige personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat, fliser og linoleumsbelegg.

Veggoverflater: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

2. etasje:

Gulvoverflater: Laminat.

Veggoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Kjeller:

Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår en del arbeider med ferdigstilling av overflater som bla. listverk, tette åpning i himling med synlig isolasjon osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ferdigstilling av overflater, inkludert montering av listverk og lukking av åpninger i himling med synlig isolasjon osv., for å sikre et tilfredsstillende og funksjonelt resultat.

Manglende ferdigstilte kan medføre helserelaterte problemer, redusert estetisk kvalitet, varmetap og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Åpning i himling.



Uferdig åpning i vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong og trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Stue 2. et. 220 cm.

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.

Dette gjelder for stue 2. etasje. Dette skyldes trolig at boligen henger litt i pipene og at tømmeret i ytterveggene beveger seg med årstidene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer, eller dersom det oppstår ytterligere bevegelser over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bo-komfort, utfordringer med innredning og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen ved videre bevegelser.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og vedovner i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren fremstår som en råkjeller.

Hulltaking er ikke aktuelt for denne typen kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ved overflatesøk på betongvegger ble det registrert avvik i verdiene som kan indikere forhøyet fuktighet i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn, noe som medfører at vann kan trekkes opp i konstruksjonen og fukte ned gulv og til dels vegger (kapillært oppsug). Dette er en vanlig problemstilling for boliger oppført før 1970-tallet.

Det anbefales å sørge for god drenering rundt bygget for å redusere risikoen for fuktinntrengning, samt å unngå å dekke kjellergulv og vegger med organiske materialer. Løsøre av organisk materiale bør ikke lagres direkte mot muroverflatene, da dette øker sannsynligheten for mugg- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert innemiljø og skade på lagrede gjenstander.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trapper av treverk og betong. Det er håndløper og rekkverk av treverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

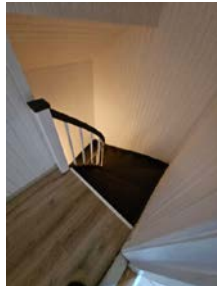
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

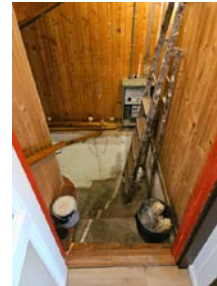
Rekkverk og håndløper bør monteres der det mangler.

Konsekvensen av manglende eller for lave rekkverk og håndløpere er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige dører fra ulike årstall med ulik utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige justeringer eller utbedringer på dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad med enkel standard, vegg, gulv og himlingsoverflate er av betong. Det er badekar, servant og gulvmontert toalett. Badet er vurdert til fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Badet mangler tettesjikt og membran.

Sluket er plassert under badekaret uten mulighet for kontroll.

sanitærutstyr et utdatert, usikker funksjon

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger av mur.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, malte våtromsplater på vegger og en himling med malte tak-essplater samt belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i hjørnet med fri adkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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 hull etter gammel innredning i vegger.

Ikke tilfredstillende overgang mellom veggplater og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hull i veggplater må tettes med egnet tettemasse for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker vannskader.

Overgang mellom veggplater og sokkelflis må utbedres slik at vann ikke suges opp i endeveden, for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er skader på sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Skadet sokkelflis bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke verifisert membran på gulv ved kontroll av sluk.
Tettesjikt for vegger har passert anbefalt bruksti. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kraftig ulyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften anbefales skiftet ut.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist plast i konstruksjonen, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalinger for fuktsikring og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne plast i veggkonstruksjonen ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av badet, da dette kan øke risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvensen av å beholde plasten er at eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte råte og muggskader.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og en himling med malt, slett flate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

Dusjen er plassert i hjørnet og har fri adkomst.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt tettemasse i bunnskinne for veggplater.

Det er ikke tett overgang mellom plater over dør. Det er heller ikke benyttet dampsperre i himlingen samt at veggplatene ikke er montert helt opp til himlingen.

Badet er under 4 kvadratmeter og da regnes alle overflater som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettemasse må etableres i bunnskinne for veggplater, og det må sikres tett overgang mellom plater over dør samt bruk av dampsperre i himlingen og tilpasning av veggplater mot himling.

Konsekvensen av manglende tetting og dampsperre er økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



heter ved monteringskinne



Utettheter mot himlingen



Utettheter i plateskjøt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettedetaljer for rørgjennomføringer i gulv for å lukke avviket, for å unngå risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Rørgjennomføring i gulv



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk.

Ventilatoren er plassert over koke/stekesonen.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er oppgradert, men ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles for å lukke avviket. Dette innebærer blant annet å legge opp strøm til vanstopper, ferdigstille overflate på vegg mellom benkeskap og overskap, ferdigstille benkeplate, plassere stekeovn og koble til strøm, samt justere dørhengsler.

Manglende ferdigstilling kan medføre redusert funksjonalitet, økt risiko for skader på overflater og installasjoner, samt potensiell fare ved manglende tilkobling av elektriske komponenter.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ulyd i ventilator og dårlig effekt på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at ventilatoren byttes ut i sin helhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes av fagperson for å avdekke eventuell slitasje eller tæring, da usikker restlevetid kan medføre risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

5. 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 På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Hull i sikringsskap må tettes, og oppdatert kursfortegnelse må på plass.

Generell kommentar

Pris er satt kun for å tette skapet og kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

På bakgrunn av synlige observasjoner i underetasjen anbefales det at eksisterende dreneringssystem erstattes med nytt.

Det anbefales samtidig at grunnmuren isoleres med egnede materialer utvendig for å unngå kuldebro og kondensproblematikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen, og forringet innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (ukjent alder). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

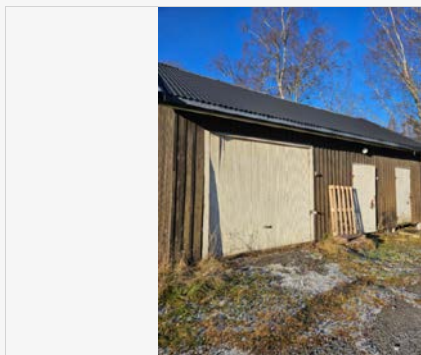
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Uthuset er oppført med bærekonstruksjoner i treverk på pilarer av betong. Taket har en sadlet form og er utvendig tekket med metallplater. Utvendige vegger er kledd med stående bordkledning av treverk.

Bygningen er inndelt i tre separate rom: én garasjedel, ett lagerrom og ett innredet rom. Gulvkonstruksjonene varierer mellom rommene; garasjedelen har betongdekke, lagerrommet har jordgulv, og det innredede rommet er utstyrt med tregulv.

Det er i tillegg oppført et lite tilbygg på uthuset. Dette tilbygget er av begrenset størrelse og er ikke målbart i arealberegningen.

Vedlikehold

Det må påregnes betydelig vedlikehold på bygningen. Den utvendige kledningen står ned i bakken flere steder, noe som har ført til fuktpåvirkning og begynnende råteskader. Dette øker risikoen for ytterligere nedbrytning av treverk og forkortet levetid dersom tiltak ikke utføres.

Garasjeporten er skadet og fungerer ikke etter forutsatt bruk. Reparasjon eller utskifting må påregnes.

Det påbygde tilbygget mangler fundamentering og «henger» delvis fritt. Dette vurderes som et konstruksjonsmessig alvorlig avvik, da manglende fundament kan medføre setninger, skjevheter og ytterligere skadeutvikling. Tilbygget bør ikke belastes eller benyttes før forsvarlig fundamentering er etablert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er oppført som en enkel trekonstruksjon og er plassert direkte på bakken uten synlig fundamentering. Taket har en sadlet form og er utvendig tekket med metallplater. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Gulvet består av jordgolv, noe som er typisk for enklere bygninger av denne typen.

Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell for lagringsformål, men må anses som vær- og fuktutsatt på grunn av både jordgolv og manglende fundamentering. Dette medfører økt risiko for fuktvandring, skadedyr og råte i nedre del av konstruksjonen over tid.

Vedlikehold

Boden bør løftes opp fra bakken og fundamenteres på egnet måte for å hindre fuktopptak, råteskader, skadedyrproblemer og deformasjoner i konstruksjonen. Korrekt fundamentering vil også gi bedre stabilitet og forlenge bygningens levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

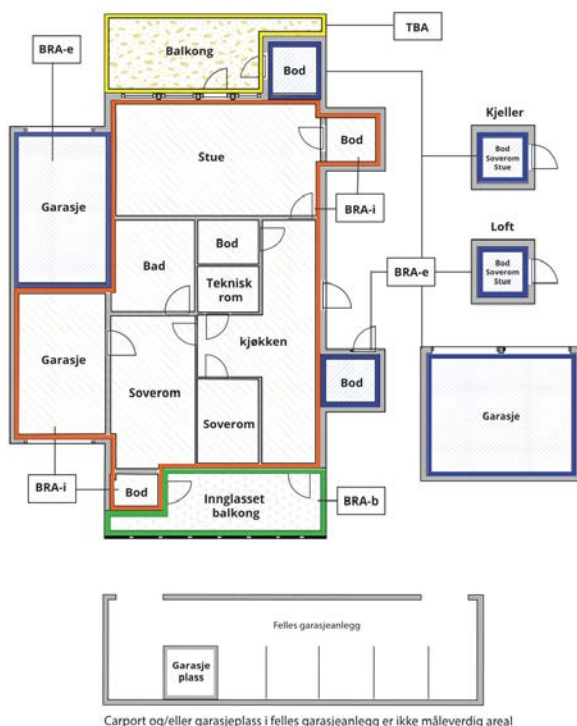
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	67			67	
1. Etasje	78			78	9
2. Etasje	45			45	
SUM	190				9
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, bad, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Entré, hall, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger for denne matrikkelen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen liste.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, lagerrom, innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	6	184
Garasje	0	53
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	61	11		0	2617.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Botnersæterveien 5							
Hjemmelshaver Hagland Merethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km. nord for tettstedet Fossers i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Svakt skråene tomt, opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250199	

Selger 1 navn
Merethe Hagland

Gateadresse	
Botnersæterveien 5	

Poststed	Postnr
FOSSER	1963

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250199

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har dokumentasjon, men husker ikke navnet. Rørlegger heter Simen Bakka. Bad 1 etg: byttet baderomsinnredning og toalett, samt alle overflater er pusset opp. Bad 2 etg: totalrenovering. Nytt vinylgulv, nytt sluk, ny baderomsinnredning, nye rør.
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2 etg
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var i tak da jeg kjøpte huset. Dette er reparert og i orden nå.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap
Arbeid utført av	HJ elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På varmepumpe.
-------------	----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250199

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merethe Hagland	51a2fd7f5c049c34e0636c ec489ef566a01ab046	13.11.2025 06:57:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250199

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 61

Bnr: 11

Fnr: 0

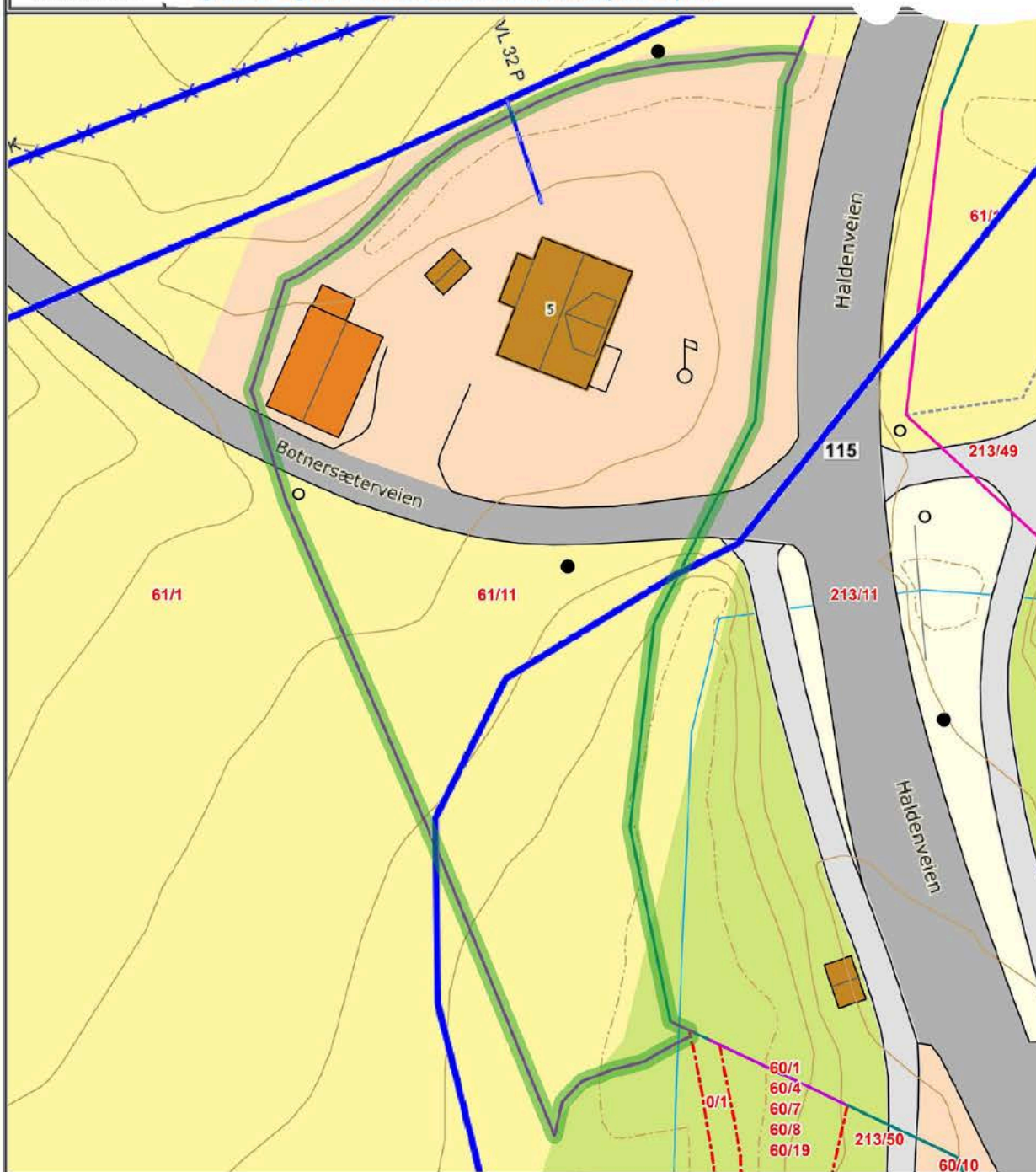
Snr: 0

Adresse: Botnersæterveien 5. 1963 FOSSER

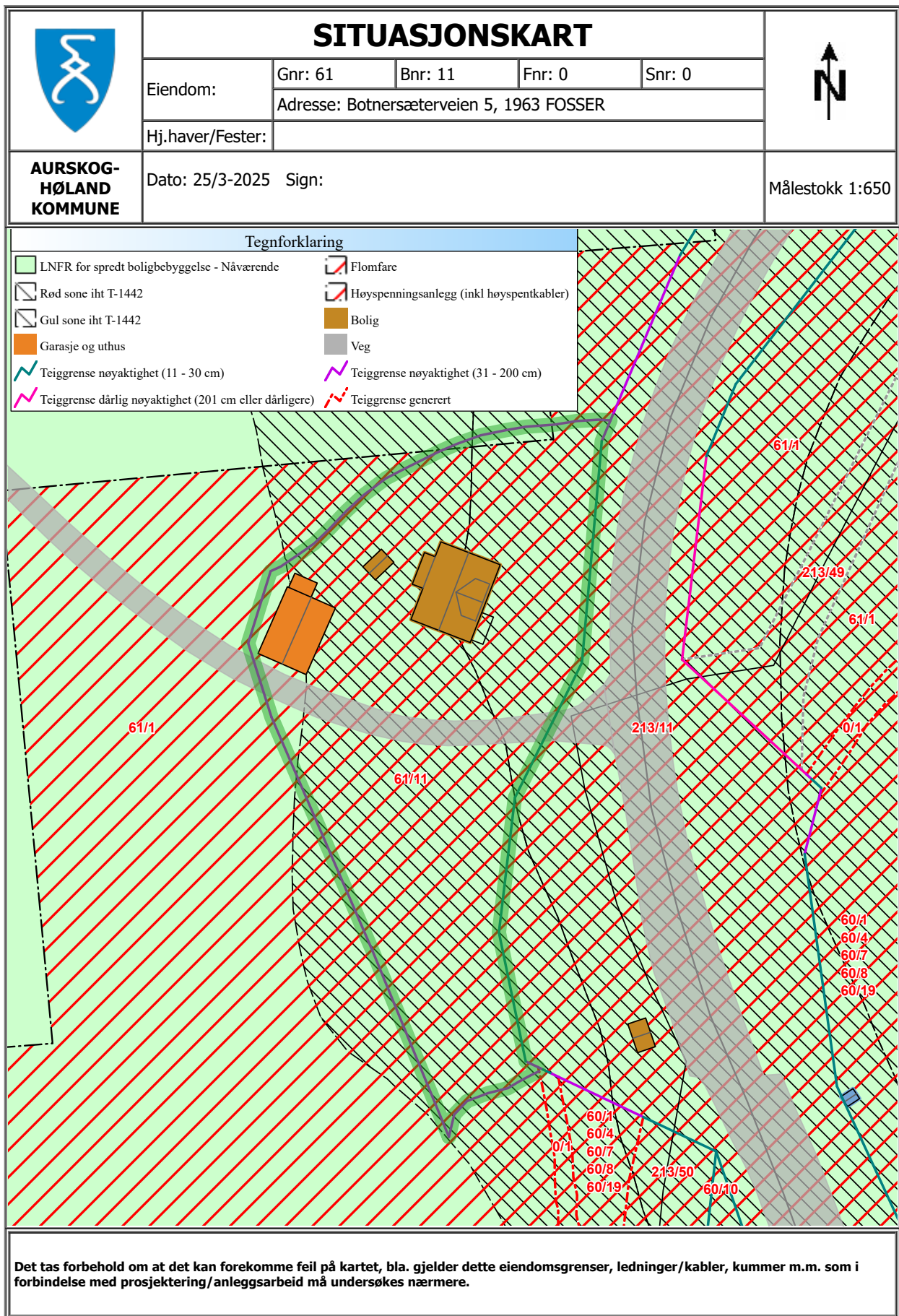


**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2617,90 kvm og et oppgitt areal på 1700 kvm. Beregnet areal er basert på matrikelrapport fra kommunen, mens oppgitt areal er hentet fra skylddelingsforretning datert i 1949. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.



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



Nabolagsprofil

Botnersæterveien 5

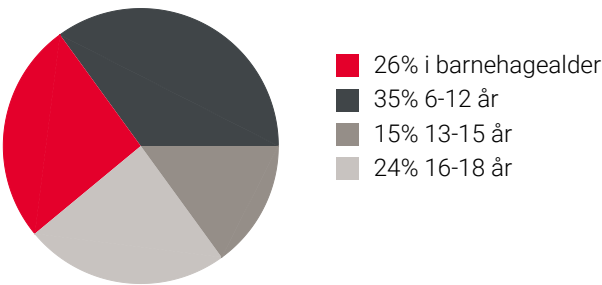
Offentlig transport

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

Skoler

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

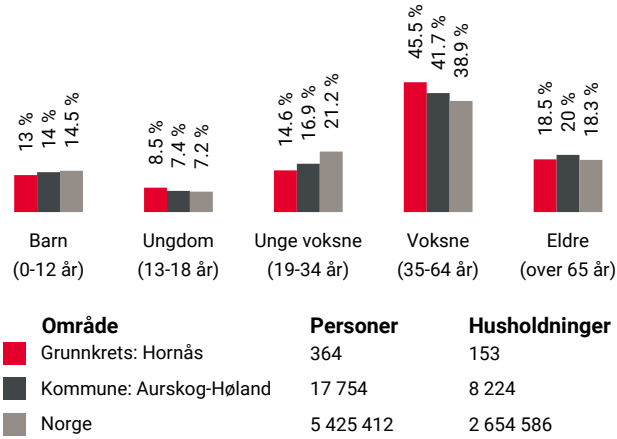
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

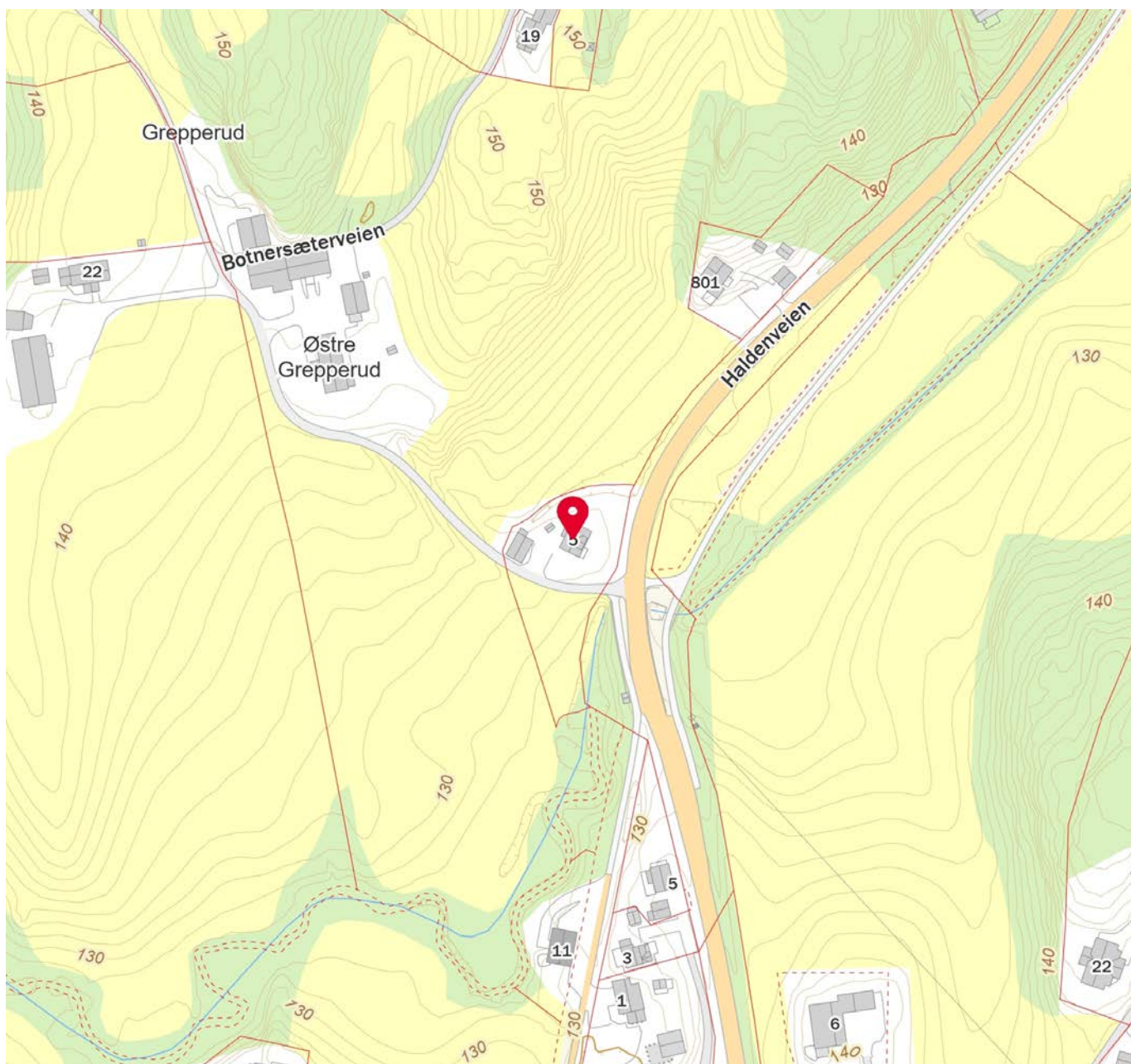
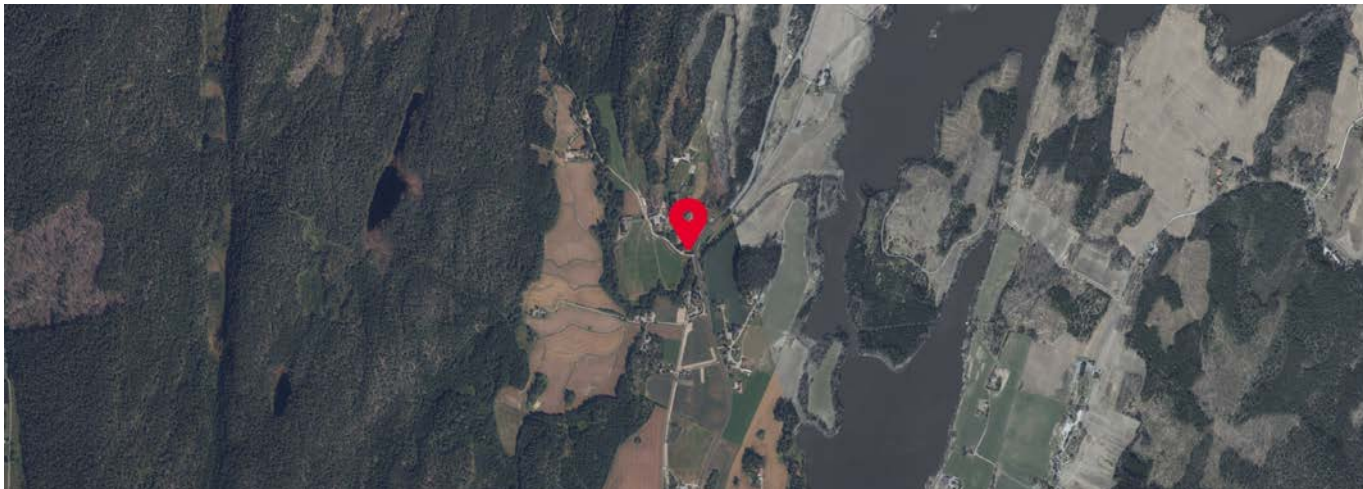
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 4.9 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 8.2 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 8.8 km

Dagligvare

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

Sport

Misurina Ballspill	17 min 1.6 km
Løken skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 4.7 km
MOVA Bjørkelangen	10 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	10 min



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Botnersæterveien 5
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre