

aktiv.



Fosserveien 245, 1963 FOSSER

Stor og familievennlig enebolig med utestue, trippelgarasje og flott terrasse. Landlige omgivelser.



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 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600,-
Selger: Arne-Petter Gangnæs Berg
Marielle Charlen Sivertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 301/500 kvm
Tomtstr.: 2460 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1107250010

Stor og familievennlig
enebolig med utestue,
trippelgarasje og flott
terrasse. Landlige

Fosserveien 245 er en stor og velholdt enebolig over to plan pluss kjeller. 1. etasje ble pusset opp i perioden 2019-25 og fremstår med et stilrent og gjennomført i moderne design. En stor hage innbyr til lek og hygge, og boligen har stabbur, nyere hagestue og en flott terrasse med fint utsyn over landlige omgivelser. Parkeringen er svært god, på en stor gårdsplass og i en trippelagarsje med to boder.

Stuen er nydelig med peisovn og godt lysinnslipp, mens et stilig kjøkken har fiskebenksparkett, flott øy og alle hvitevarer integrert. Det er to bad i hver sin etasje, et som ble pusset opp i 2023 med badekar og et med separat wc-rom. En nyoppusset stue gir ekstra spillerom, og boligen har to soverom og tre sovealkover sammen i 2. etasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning27
Om eiendommen40
Nabolagsprofil.....60
Forbrukerinformasjon70
Budskjema 110



VELKOMMEN TIL FOSSERVEIEN 245!



Kort fortalt

- Stor enebolig i landlig område.
- Fin beliggenhet.
- Rett ved buss-stopp.
- Flotte turmuligheter i skogen.
- Trippelgarasje med to boder.
- Stor gårds plass for parkering.
- Ca 2,4 måls tomt med stor plen.
- Stabbur og nyere hagestue.

- Markterrasse ved hagestuen.
- To terrasser ved hovedhuset.
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje.
- Flott kjøkken med barløsning.
- En nydelig fiskebensparkett.
- Alle hvitevarene er integrert.
- To stuer for ekstra spillerom.
- Stor hovedstue med peisovn.

- Lekkert bad pusset opp i 2023.
- Badekar og vegghengt toalett.
- Wc og bad/vaskerom i 2. etasje.
- To soverom og tre sovealkover.
- Stort skap på hovedsoverommet.
- Ekstra lagringsplass i kjelleren.

Planløsning

1. etasje: Hall, bad, kjøkken, 2 stuer og bi-inngang.
 2. etasje: Gang, bad/vaskerom, wc, 2 soverom og 3 alkover.
 Kjeller: 2 boder.
 Annet: Stabbur på ca. 96 kvm og hagestue på ca. 27 kvm.

Velkommen inn i et stort og innbydende
familiehjem med god fleksibilitet.

Ytterdøren er inntrukket på hovedterrassen
og utstyrt med belysning.

Vel inne har boligen en hall med downlights,
gråmalte vegger og store, mørke gulvfliser i
marmormønster. Som etasje for øvrig er
hallen utstyrt med vannbåren gulvvarme.



Hele første etasje er pusset opp i senere år, og arbeidet inkluderte nye gulv,
vegger, dører og himlinger i 2019. Alle detaljer som stikk og brytere er holdt i sort
- stilrent og gjennomført. Boligen har også en bi-inngang mot nordøst, og i
entreen innenfor er det gjennomgang til den store terrassen.





Kjøkkenet er hjertet i huset; stort, stilrent og moderne med nydelig fiskebenksparkett på gulvet.



Kjøkkenøya fungerer som et samlingspunkt, perfekt til måltider eller lekselesing mens maten lages.



Innredningen er fra 2019, oppført langs endeveggen og som en flott øy midt i rommet. Innredningen har sorte, glatte fronter og benkeplate av kompositt med nedfelt oppvaskkum i sort utførelse. God skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold, der både store og små kan bli med på matlagingen.

Store vinduer bidrar med mye naturlig lys, samtidig som de gir et luftigere uttrykk.

Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, vinkjøler i øya, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøll/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert ventilator.

Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.





Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.



Stuen er et flott familierom med gode lysforhold via et karnapp og en rekke vinduer i to himmelretninger.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen, og et lyst 1-stavs parkettgulv kombineres med hvitmalte vegger for et delikat uttrykk.

Stuen er enkel å møblere, og med både gulvvarme og peisovn får man det lunt og godt.

Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spise plass utenfor kjøkkenet.

Fra stuen er det en tofløyet glassdør til den største terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

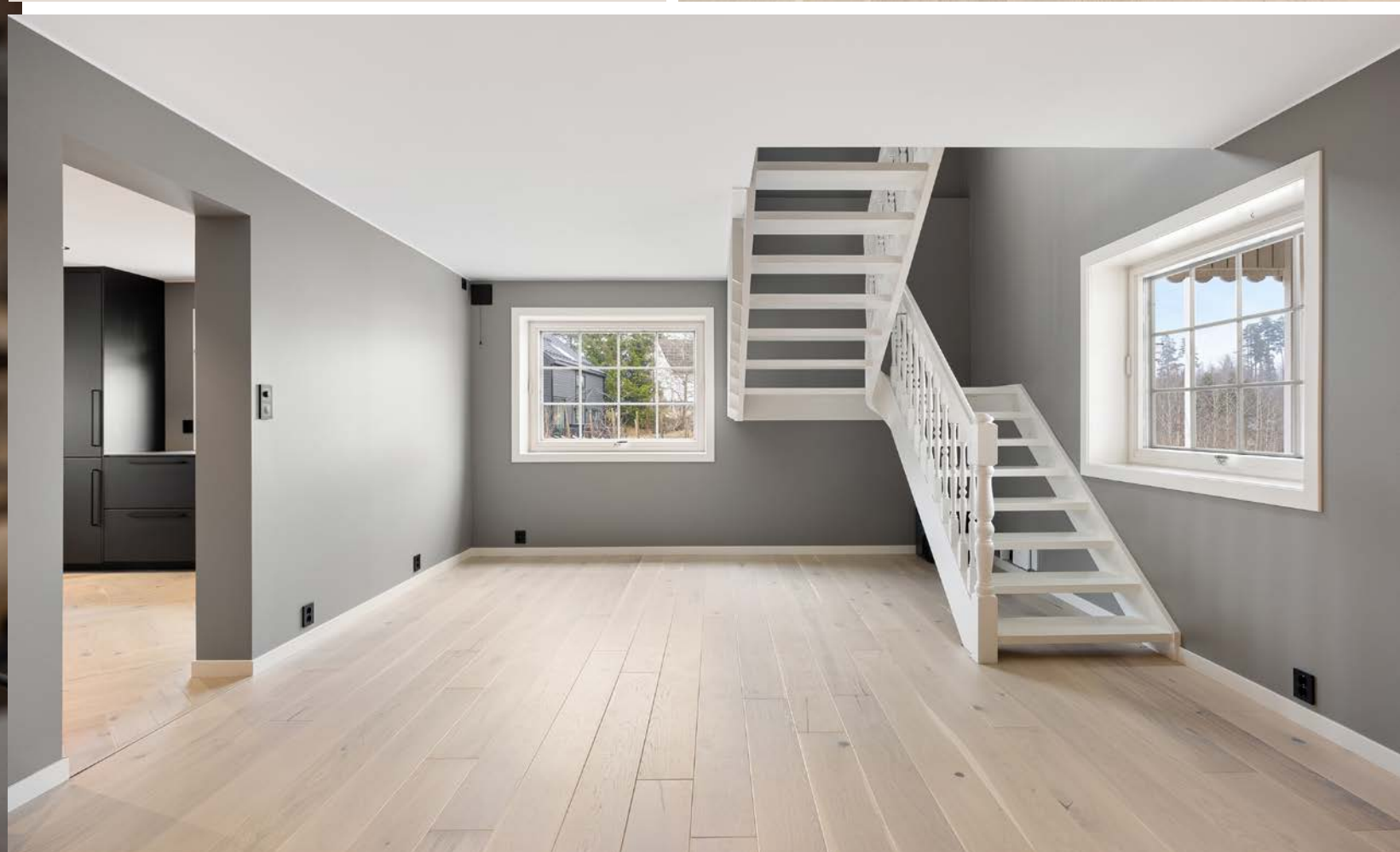




Fra kjøkkenet og bi-inngangen kommer man inn i en ekstra stue, et kjærkomment oppholdsrom for familien.

Stuen er pusset opp i 2025, med nytt 1-stavs parkettgulv og veggflater malt i lysegrått.

Stuen kan benyttes til både lek, vennebesøk og avslapning, og er perfekt hvis noen i familien ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid.







Badet i første etasje har en behagelig
spa-følelse og gir en god start på
dagen.

Badet ble pusset opp i 2023, og har store, grå fliser i kombinasjon med en himling malt i sort.

Downlights og gulvvarme er installert, og badet har et vegghengt toalett i sort utførelse og et sort badekar med dusjløsning. Lyset strømmer inn via et stort vindu over badekaret.

Den øvrige innredningen består av en sort skuffeløsning med toppmontert servantskål og et stilig, rundt speil med bakenforliggende belysning.

Stilen er virkelig gjennomført, og badet har en lun og behagelig atmosfære.



Plantegning

1. etasje



Fosserveien 245

1.etg.



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

I andre etasje har boligen to soverom og tre sovealkover.

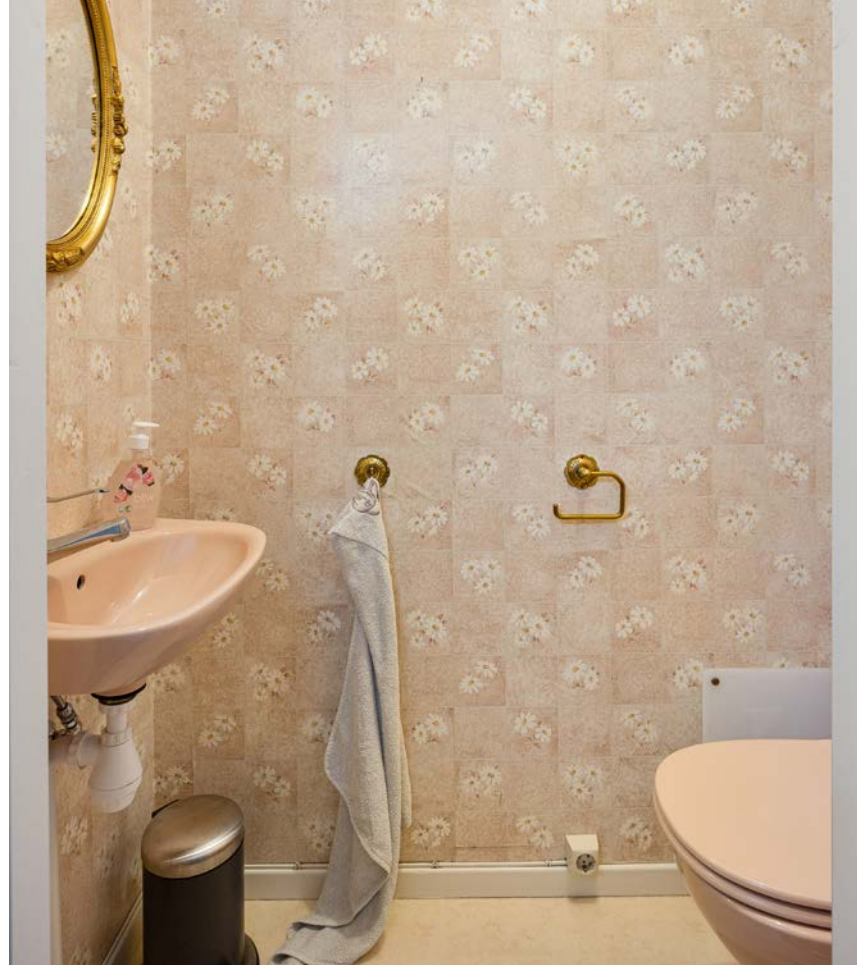
På hovedsoverommet er det egen balkong, og rommet innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Et stort skap med hvite fronter gir mye oppbevaring til rommet.

Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på stabburet og i to kjellerboder.





Badet ble pusset opp rundt 2018, og har vinylbelegg på gulvet og grå våtromsplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har en dusjnische med regnfallsdusj og svingbar glassdør. Wc-rommet vegg i vegg har toalett, gulvbelegg og en enkel servant med tilhørende speil.



2. etasje



Fosserveien 245 2.etg.



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



Boligen har en åpen og luftig plassering, på en stor hjørnetomt med skogen på andre siden av veien. Tomten er på ca 2,4 mål, opparbeidet med hekk, flaggstang, stor gressplen og diverse beplantning. En stor, singlet gårdsplass binder huset sammen med garasjen og et rødmalt stabbur over to plan.

Stabburet bidrar til å gi eiendommen et sjarmerende særpreg, og kan fint benyttes som lagringsplass. Mellom huset og stabburet er det lagt kantstein av grantitt ved gårdsplassen.

Fra hovedstuen er det utgang til en terrasse, som strekker seg rundt store deler av huset. Uteplassen ble oppført i 2023 og er delvis overbygd. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har fint utsyn over de grønne omgivelsene. Mot nordøst er det oppført en terrasse ved bi-inngangen, og til sammen måler de to terrassene ca. 107 kvm – med størsteparten av arealet på uteplassen ved stuen. Hovedsoverommet har en egen balkong på ca. 4 kvm.



I 2018 ble det etablert en koselig hagestue på tomten, med innlagt strøm og et areal på ca. 27 kvm.

Inne har hagestuen gulvbelegg og panelvegger, og innbyr til hygge sommer som vinter.

På to av sidene er det oppført en markterrasse med belysning.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 301 m²

BRA - e: 199 m²

BRA totalt: 500 m²

TBA: 111 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² Bod, bod 2.

1. etasje

BRA-i: 145 m² Hall, trapperom, bad, kjøkken, stue, stue m/trapp, gang.

2. etasje

BRA-i: 105 m² Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, alkove/soverom, alkove 2/soverom, toalettrom, alkove3/soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 m²

2. etasje

4 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Bod

2. etasje

BRA-e: 55 m² Bod

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Hagestue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 76 m² Garasje, bod, bod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar enebolig: Takhøyde i kjeller variere mellom ca. 196-202 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2460 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og idylliske, med flotte turmuligheter i skog og mark. Nærmeste busstopp kan nås på et par minutter til fots. Boligen har en åpen og luftig plassering, på en stor hjørnetomt med skogen på andre siden av veien. Tomten er på ca 2,4 mål, opparbeidet med hekk, flaggstang, stor gressplen og diverse beplantning.

Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. En stor, singlet gårds plass binder huset sammen med garasjen og et rødmalt stabbur over to plan. Stabburet bidrar til å gi eiendommen et sjarmerende særpreg, og kan fint benyttes som lagringsplass. Mellom huset og stabburet er det lagt kantstein av grantitt ved gårds plassen.

I 2018 ble det etablert en koselig hagestue på tomten, med innlagt strøm og et areal på ca. 27 kvm. Inne har hagestuen gulvbelegg og panelvegger,

og innbyr til hygge sommer som vinter. På to av sidene er det oppført en markterrasse med belysning. Fra hovedstuen er det utgang til en herlig terrasse, som strekker seg rundt store deler av huset. Uteplassen ble oppført i 2023 og er delvis overbygd.

Belysning og utestikk er montert, og terrassen har fint utsyn over de grønne omgivelsene. Terrassen er inndelt i ulike soner, og innbyr til både rolige stunder og store, sosiale sammenkomster. Mot nordøst er det oppført en terrasse ved bi-inngangen, og til sammen måler de to terrassene ca. 107 kvm – med størsteparten av arealet på uteplassen ved stuen. Hovedsoverommet har en egen balkong på ca. 4 kvm.

I følge matrikkelrapport har eiendommen ukjent grenseforløp med noen fiktive grenser. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik.

Beliggenhet

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

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

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

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

Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Løken, 12 min til Bjørkelangen, 36 min til Mysen, 38 min til Lillestrøm og 58 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn annonsen.

Bebyggelsen

Nærområdet består av boligbebyggelse og næringsvirksomheter.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser, ca.400 m fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak. Veggene i eldste del av bygning tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006. Malt hovedytterdør med slett inn/utside og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Dobbel balkongdør i stue 1.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Balkongdør i gang 1.etg. med høy brystning og glassfelt. Dør fra 2006 iht. dato på produkt. Ytterdør i gang 1.etg. i malt tre med slett innside og profilert utside. Ukjent alder. Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne. Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Fundamentert på utkraget bjelkelag og skråstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre. Stor værslitasje

på konstruksjon. Balkong ikke inspisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne. Terrasse med tilgang fra stue og gang 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse bygget ny/ utvidet av eier selv i 2023. Trapper i impregnerte materialer ved hovedinngang og til terrasse. Trapp/ terrasse mot nord-øst.: rapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn. Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Gammel fuktskade i gulv bad 2etg. Overgang til dusj sone. Årsak til skade er utbedret.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Med faglært, god billedokumentasjon av rør/ membran ligger inne på boligmappa. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Våtromsplater på vegger med smøremembran utenpå og membranduk og smøre membran på gulv, samt mansjetter på alle gjennomføringer, innvendig hjørner, utvendig hjørner og sluk. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Nye rør på kjøkken og bad

1.etg ned til kjeller. (Rør i rør) Det er lagt opp 2 rør fra vannskap bad 1.etg som ligger på loftet. Lagt klart til og trekke opp til 2.etg om ønskelig.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Innerst i kjeller helt langs ytterveggen kan det bli litt vann ved mye nedbør. Aldri vært noe problem.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og faglært/ egeninnsats/dugnad.Hemnes El-installasjon AS Har utført det elektriske på bad 1.etg Fosser elektro AS har utført Hovedinntak av strøm i bakken - 2017, Nytt sikringsskap -2018, og bad 2.etg 2019. Stikkontakter / spottere 1 etg er utført av faglært, uten dokumentasjon. El kontroll utført i 2021 - Godkjent. Arbeid utført av Hemnes El-installasjon AS / Fosser elektro AS. 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. Kragtorp VVS AS Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren varme i hele 1.etg er lagt selv.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Hele 1.etg er ”gjort selv” med god hjelp fra tømrere. (Gipsing/gulvlegging/ sparkling osv).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei. 15.2 Er tanken plombert? Ja.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Ny terrasse rundt huset 2023.

Innhold

Kort fortalt

- Stor enebolig i landlig område.
- Fin beliggenhet.
- Rett ved buss-stopp.
- Flotte turmuligheter i skogen.
- Trippelgarasje med to boder.
- Stor gårdsplass for parkering.
- Ca 2,4 måls tomt med stor plen.
- Stabbur og nyere hagestue.
- Markterrasse ved hagestuen.
- To terrasser ved hovedhuset.
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje.
- Flott kjøkken med barløsning.
- En nydelig fiskebensparkett.
- Alle hvitevarene er integrert.
- To stuer for ekstra spillerom.
- Stor hovedstue med peisovn.
- Lekkert bad pusset opp i 2023.
- Badekar og vegghengt toalett.
- Wc og bad/vaskerom i 2. etasje.
- To soverom og tre sovealkover.
- Stort skap på hovedsoverommet.
- Ekstra lagringsplass i kjelleren.

Planløsning

- 1. etasje: Hall, bad, kjøkken, 2 stuer og bi-inngang.
- 2. etasje: Gang, bad/vaskerom, wc, 2 soverom og 3 alkover.

Kjeller: 2 boder.

Annet: Stabbur på ca. 96 kvm og hagestue på ca. 27 kvm.

Hall og bi-inngang
Velkommen inn i et stort og innbydende familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er inntrukket på hovedterrassen og utstyrt med belysning. Vel inne har boligen en hall med downlights, gråmalte vegger og store, mørke gulvfliser i marmormønster. Som etasjen for øvrig er hallen utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Hele første etasje er pusset opp i senere år, og arbeidet inkluderte nye gulv, vegger, dører og himlinger i 2019. Alle detaljer som stikk og brytere er holdt i sort – stilrent og gjennomført. Boligen har også en bi-inngang mot nordøst, og i entreen innenfor er det gjennomgang til den store terrassen.

Fra kjøkkenet og bi-inngangen kommer man inn i en ekstra stue, et kjærkomment oppholdsrom for familien. Stuen er pusset opp i 2025, med nytt 1-stavs parkettgulv og veggflater malt i lysegrått. Stuen kan benyttes til både lek, vennebesøk og avslapning, og er perfekt hvis noen i familien ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid.

Kjøkken
Kjøkkenet er hjertet i huset; stort, stilrent og moderne med nydelig fiskebenksparkett på gulvet. I det ene hjørnet er en barløsning etablert, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Innredningen er fra 2019, oppført langs endeveggen og som en flott øy midt i rommet.

Kjøkkenøya fungerer som et samlingspunkt, perfekt

til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Innredningen har sorte, glatte fronter og benkeplate av kompositt med nedfelt oppvaskkum i sort utførelse. God skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold, der både store og små kan bli med på matlagingen.

Store vinduer bidrar med mye naturlig lys, samtidig som de gir et luftigere uttrykk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, vinkjøler i øya, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert ventilator. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Stue
Hovedstuen er et flott oppholdsrom for familien, med gode lysforhold via et karnapp og en rekke vinduer i to himmelretninger. Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør fra 2019 til den største terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen, og et lyst 1-stavs parkettgulv kombineres med hvitmalte vegger for et delikat uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og med både gulvvarme og peisovn får man det lunt og godt. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen byr på et lekkert bad i første etasje, i tillegg til et bad og et separat wc-rom utenfor

soverommene i andre etasje. Badet nede ble pusset opp i 2023, og har store, grå fliser i kombinasjon med en himling malt i sort.

Downlights og gulvvarme er installert, og badet har et vegghengt toalett i sort utførelse og et sort badekar med dusjløsning. Lyset strømmer inn via et stort vindu over badekaret. Den øvrige innredningen består av en sort skuffeløsning med toppmontert servantskål og et stilig, rundt speil med bakenforliggende belysning. Stilen er virkelig gjennomført, og badet har en lun og behagelig atmosfære.

Bad 2
Badet oppe ble pusset opp rundt 2018, og har vinylbelegg på gulvet og grå våtromsplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har en dusjnisje med regnfallsdusj og svingbar glassdør. Under to speilskap er det plassert hvite skuffeløsninger med toppmonterte servanter i grå utførelse. Wc-rommet vegg i vegg har toalett, gulvbelegg og en enkel servant med tilhørende speil.

Soverom og garderobe
I andre etasje har boligen to soverom og tre sovealkover. På hovedsoverommet er det egen balkong, og rommet innredes enkelt med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Et stort skap med hvite fronter gir mye oppbevaring til rommet. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på staburet og i to kjellerboder.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene i eldste del av bygning
tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen, eller svært liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Sydvegg med spredte råteskader i kledning ved vinduer og værslitt/ oppsprukket kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Det ble funnet noe misfarging i undertak ved møne på ark. Sammenføyning mellom takvinkler.

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er flere vinduer som er vanskelige å åpne lukke. Vinduer tar i karm. Flere vinduer med slitasje på innvendig og utvendige overflater.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Fundamentert på utkraget bjelkelag og skråstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre. Stor værslitasje på konstruksjon. Balkong ikke inspisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjon med værslitte overflater. Da balkong ikke er nærmere undersøkt, grunnet manglende tilgang, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand på balkong.

Utvendig > Utvendige trapp mot nord/øst
Trapp/terrasse mot nord-øst.: Trapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn. Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist andre avvik: Værslitte overflater på rekkverk og gulv. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav til terrasse.

Innvendig > Overflater
Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg. Vegger: Slette malte plater, tapet, strietapet, malt strie og brystningspanel. Himlinger: Slette malte plater, himlingsplater og MDF smarttak. Alle overflater 1.etg. nye fra 2019-2025. Normal bruksslitasje. Overflater 2.etg. antatt fra ca. 1985/86. Med behov for renovering. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fliser i gulv entre 1.etg. med sprekker, manglende fuger. Det er «bom»/løse fliser i entre. fuger sprukket da fliser er løse. Parkett gulv i gang 1.etg. (ved utgang til terrasse) med mye skader/riper i gulv. Alle overflater i 2.etg. med til del høy bruksslitasje. Skader i tapet i flere rom, laminat gulv med manglende listverk, svelleskader og glipper i gulv. Gulv i 2.etg. er skrudd fast i undergulv i soverom.

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

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har 180gr åpen malt repos tretrapp. Rekkverk en side. Manglende håndløper på vegg og krypsikring i trinn. Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Åpninger i

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

Innvendig > Innvendige dører 2019.
2.etg. med 1-speil heltre malte dører. Antatt fra ca. 1985/86. ved renovering av boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dør til bad 1.etg. med skade, hull i dørblad. Dører 2.etg. med slitasje i overflater og noen dører med skader i terskler, dørblader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad 1.etg. og ellers åpent røranlegg i kjeller. Noe Kobberrør i kjeller-tak. Ukjent alder. Rør i rør anlegg etablert ved renovering av bad og kjøkken. Det er noe kobberør i kjeller. Ukjent alder. Det ble opplyst fra eier at det meste av røranlegg er utført selv med egeninnsats. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Noe rør i rør, plast vannrør med manglende innefesting i kjeller. Det er ikke sikker avledning av eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner i kjeller. Mangler sluk i gulv.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. ukjent alder på avløpsrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Det er påvist andre avvik: Røropplegg for avløp fra nytt bad og kjøkken er utført av eier selv med egeninnsats.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke sluk i rommet eller etablert annen kompenserende løsning for avrenning. Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Termostatstyrt vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. Etablert i 2019- 2025. Anlegg utført av eier selv med egeninnsats. Årstall: 2019 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger. Det er påvist andre avvik: Det er opplyst fra eier at anlegget er utført selv med egeninnsats.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger 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 > Andre tomteforhold
Det er satt granitt kantstein ved gårds plass, mellom bolig og stabbur. Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårds plass mot kantstein. Årstall: 1924 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er

noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Årstall: 2023 Kilde: Eier. 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 stort vindu over badekar.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Årstall: 2023 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert tilluftsventilering til rommet.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med slette sorte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt enkel kum sort utførelse. Integrert stekeovn, microovn og kjøl/frysenskap i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, vinkjøler og nedfelt induksjonstopp i benkeplate med ventilator. Komfyrvakt er montert. Det bemerkes manglende vannstoppsystem i benk, som var krav ved montering av kjøkken. Årstall: 2019 Kilde: Eier. Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist andre avvik: Det er drypplekkasje fra blandebatteri på kjøkken.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Veggene har baderomsplater. MDF smarpanel i

himling. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er ikke montert helt rett, i lodd på vegger. Plater trapper i skjøter. Manglende fusing mellom bunnlist og plater. Plater er ikke montert fagmessig. Dette har medført fuktknader/svelling i nedre kant av plater i dusjsone.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm fra gulv ved terskel til slukrist i dusjsone. Nedsenket dusjsone. Det ble målt ca. 12mm fall til sluk i rom. Det er ca. 45mm oppbrett på belegg mot terskel. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er sprekk i gulvbelegg under servantskap i overgang mellom gulv og vegg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er fare for fukt i konstruksjoner. Se overflate gulv. Det er sprekk i belegg under servantskap.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling. Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom i 2.etg. med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Kun naturlig avtrekk fra rommet. Årstall: 1986 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament under kjellervegger/grunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er vertikal sprekk i grunnmur mot vest.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm fra flis ved terskel til kant ved badekar. Sluk plassert under badekar. Det er ca. 30mm høy flis-satt terskel mot dør. Årstall: 2023 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv i rommet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Servantskap med 2 skuffer og slette fronter. Laminat benkeplate med toppmontert sort servant. Badekar og vegghengt toalett. Årstall: 2023 Kilde: Eier. Vurdering av avvik: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssisterne trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning. TECE sin toalettsisterne ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning. Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens

funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom dreksåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Forhold som har fått TG3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Nedløp og beslag
Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak. Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på tak over entre. Det var krav om snøfangere over områder det er naturlig å ferdes ved renovering/oppføring av boligen.

Utvendig > Balkongdør 2.etg.
Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne. Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dør lar seg ikke åpne. Det antas å være råteskader i dør utvendig.

Innvendig > Rom Under Terreng
Fuktsøk/hulltaking i rom under terreng.: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktighet på gulv mot øst. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er synlig fukt på kjeller i rom mot øst.

Innvendig > Innvendige trapp til kjeller.
Trapp til kjeller. Plassbygget trapp. Det er meget lav fri høyde i trapp. Trapp er bratt med korte inntrinn. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det

mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Dreneringen er antatt fra byggeår og ca. 1985. Ved tilbygg/renovering av boligen. 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. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er synlig fuktighet på gulv i kjeller mot vest. Det antas at utvendig fuktsikring og drenering har svært begrenset effekt.

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

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

Hagestue
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke søknadsplikt for oppføring av bygninger under 50m². Det forutsettes at plassering av bygning og areal meldes inn til kommune etter ferdigstillelse. Det er antatt ikke meldt inn til kommune at bygning er oppført. Det bør påregnes innmåling og

innmelding av bygning til kommunen.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er bygget to stk. delvis isolerte boder innvendig i garasje.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 03.03.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Innbo og løsøre
Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i første etasje. En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i kjelleren.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det er parkering i en trippelgarasje med to boder, innlagt strøm og et samlet areal på ca. 76 kvm. Mellom garasjen og boligen finner man en stor gårdsplass med gode muligheter for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Eika

Radonmåling
Bygget har ikke radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse
Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 15.10.2020. Siste tilsyn 12.09.2019 uten avvik.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Anleggskontroll 21.06.2021. 6 avvik, 1 åpent. Ingen kommende tilsyn registrert. Meglers kommentar: Det er ikke beskrevet hvilket avvik som fortsatt er åpent. Fullstendig rapport kan fåes ved henvendelse til megler. Det er ikke gitt tilstandsgrad på el-anlegget i tilstandsrapporten.

Retting og kontroll av ovennevnte er utført og samsvarserklæring på hele anlegget er utført av Hemnes El-installasjon datert 09.04.25.

Det 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.

Energi
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i hele første etasje. Gulvvarmen er tilknyttet en luft til vann varmepumpe fra 2011. Varmepumpen er tilkoblet en varmtvannstank for lagring av varmt vann. I andre etasje har boligen stedvis panelovner, og for vedfyring er en ny peisovn montert i hovedstuen.

Det er oljetank av ukjent type og alder i lukket rom i kjeller. I følge selgers egenerklæring er tanken plomberet, men megler har ikke sett dokumentasjon på dette.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/

plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 290 000

Kommunale avgifter
Kr 26 863

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 pipeløp, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp.

Eiendomsskatt
Kr 5 484

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 1 218 566

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 874 264

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må påregnes utgifter til drift og vedlikehold av privat stikkvei.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 59, bruksnummer 92 i

Aurskog-Høland kommune.

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

3226/59/92:
15.06.2011 - Dokumentnr: 459059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:59 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 266377 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:59 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 114419 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:59 Bnr:92

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

Det er mottatt tegninger for fasade, 1. og 2. etasje fra 1985 samt for garasje fra 1987. Det er ikke mottatt tegninger for kjeller, stabbur eller hagestue. Følgende avviker fra byggetegningene: Kjølerom på tegning er del av gang. Rom i gang uten benevnelse er en del av gang. Vaskerom er bad. Vaskerom er flyttet til kjeller. Terrasse og glassveranda fremkommer ikke på tegninger. Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. I garasjen er det bygget to delvis isolerte boder som ikke fremkommer på tegninger.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse.

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
132 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)
149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 442 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- 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 10.545,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

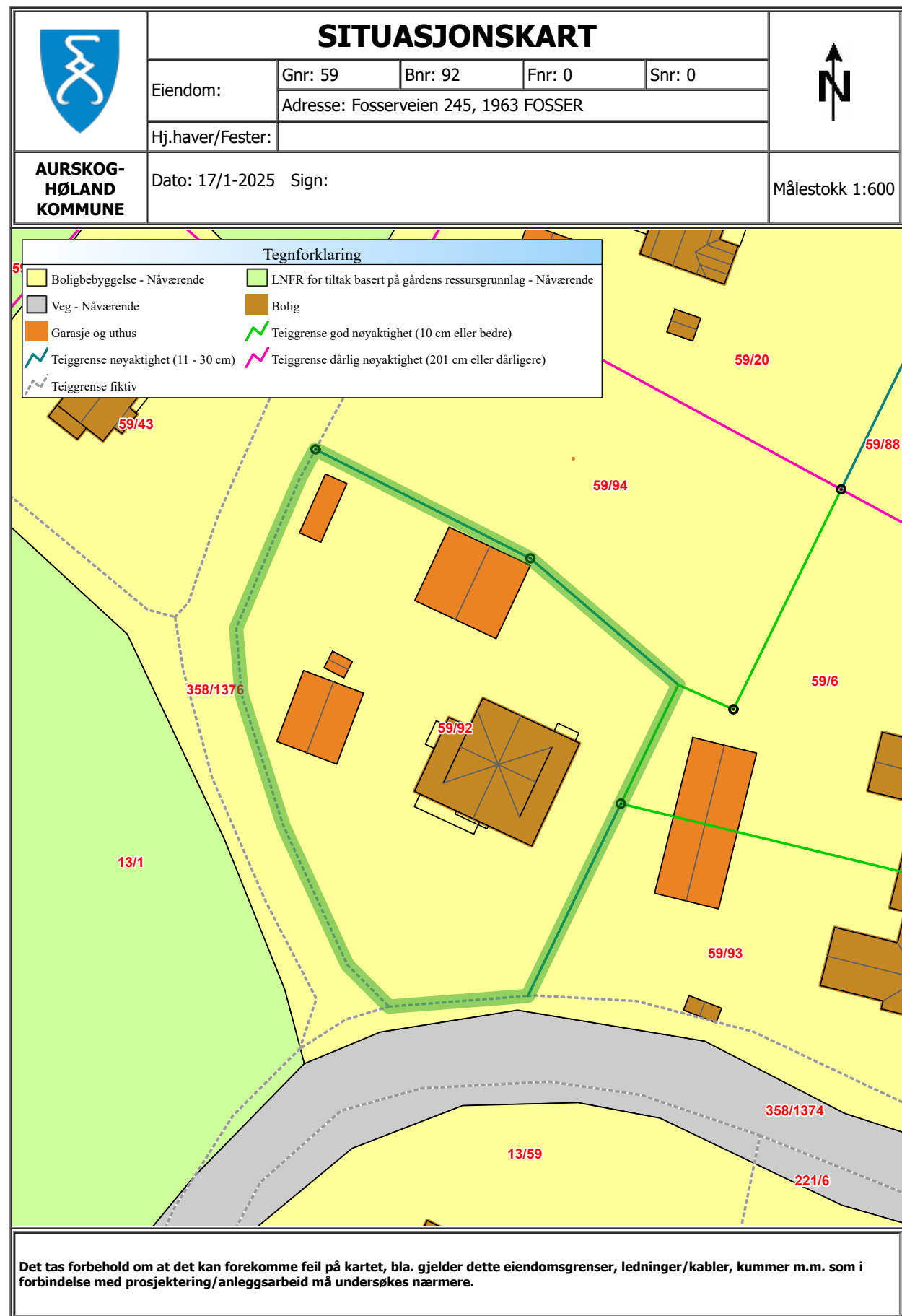
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.04.2025



Nabolagsprofil

Fosserveien 245 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fosser Linje 480	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	4 min 3.2 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	9 min 9.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 9.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

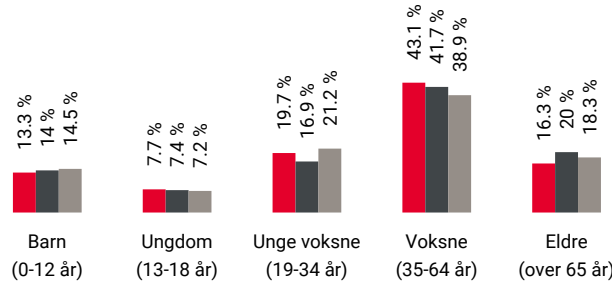


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	5 min 3.2 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	9 min 7.7 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 8.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	6 min 3.7 km
Kiwi Løken PostNord	6 min 3.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 92/100

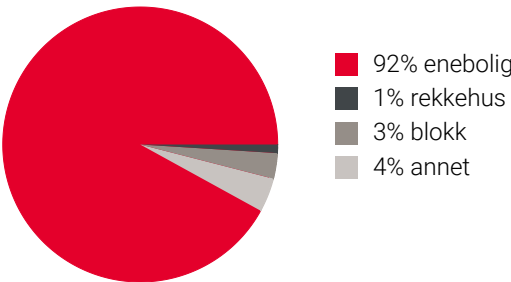


Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Misurina Ballspill	2 min 0.2 km
Løken skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 3.3 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	11 min
MOVA Bjørkelangen	12 min

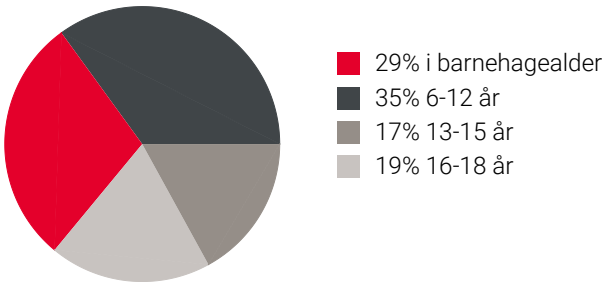
Boligmasse



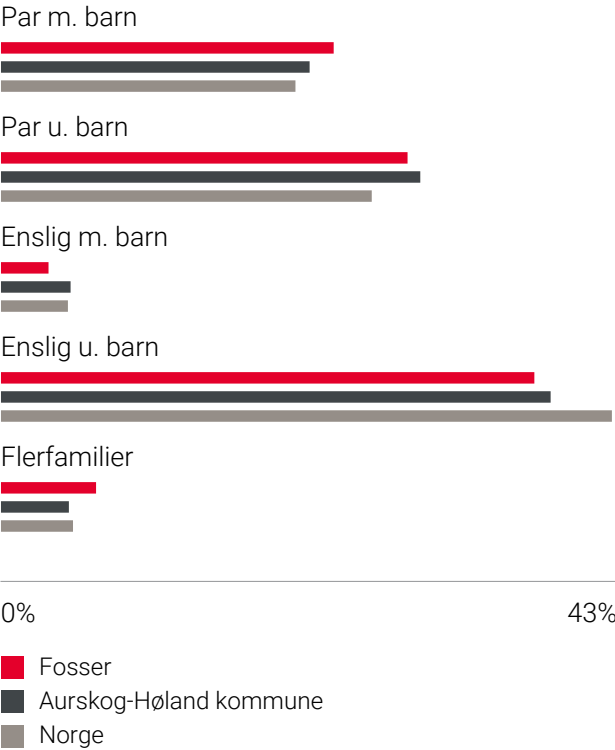
Varer/Tjenester

Løken senter	6 min
Løken apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

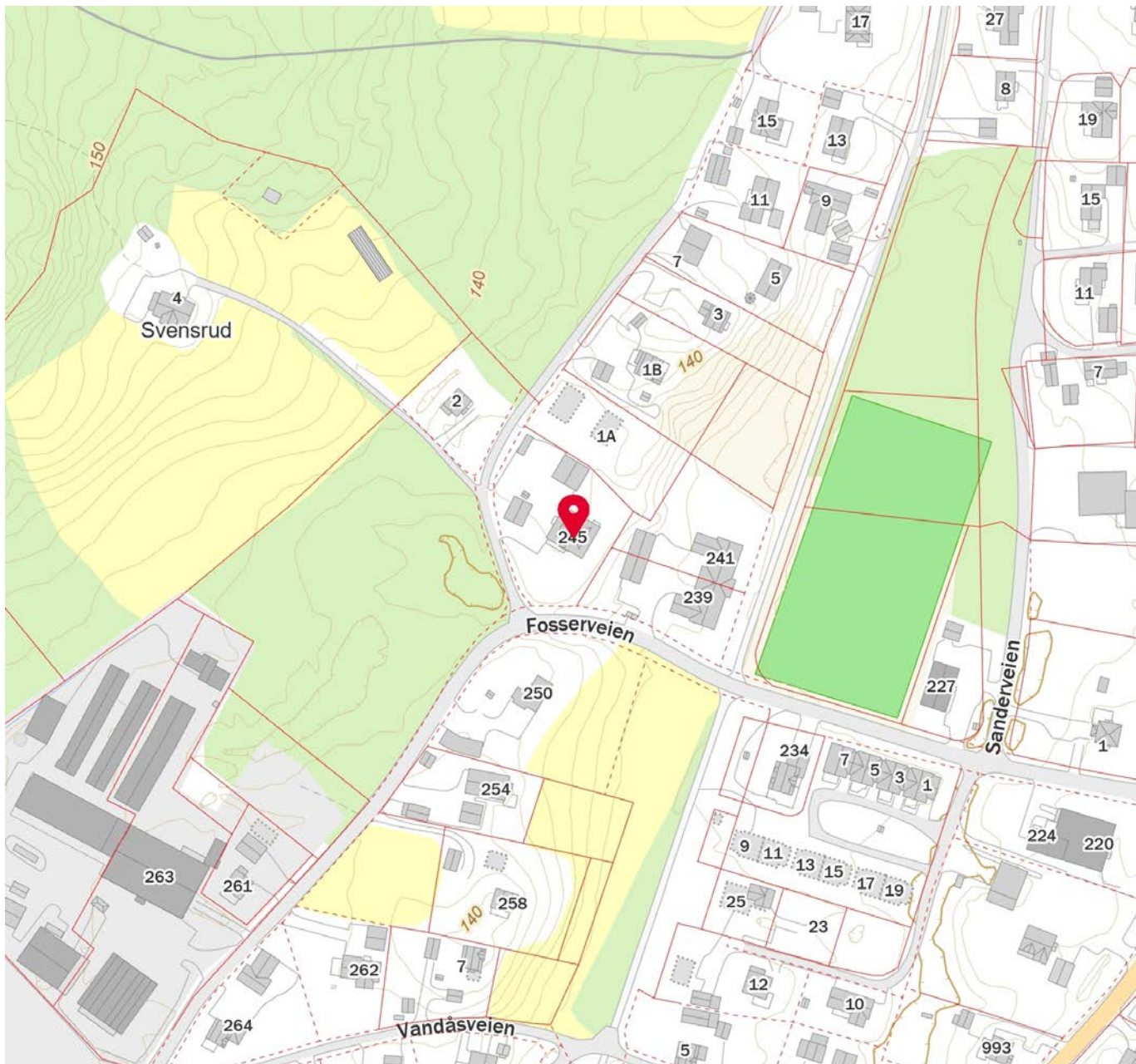
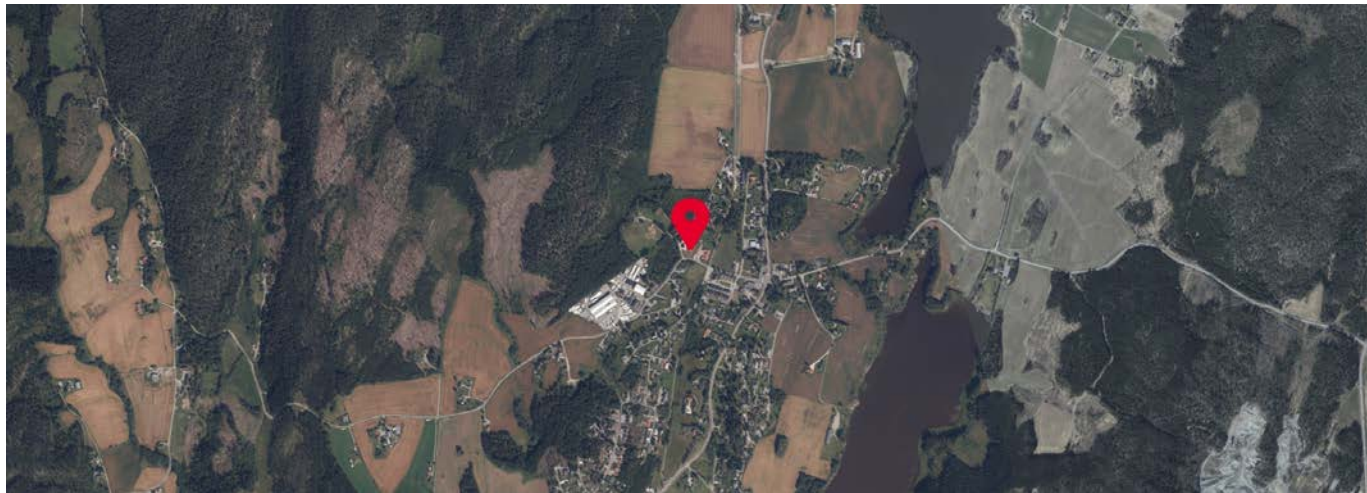


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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





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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marielle Charlen Sivertsen	Arne-Petter Gangnæs Berg
Gateadresse	
Fosserveien 245	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel fuktskade i gulv bad 2etg. Overgang til dusj sone. Årsak til skade er utbedret. Gulv er målt tørt i ettertid.

Initialer selger: MCS, AGB

1

Document reference: 1107250010

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Med faglært, god billedokumentasjon av rør/membran ligger inne på boligmappa.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger med smøremembran utenpå og membranduk og smøre membran på gulv, samt mansjetter på alle gjennomføringer, innvendig hjørner, utvendig hjørner og sluk.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye rør på kjøkken og bad 1.etg ned til kjeller. (Rør i rør) Det er lagt opp 2 rør fra vannskap bad 1.etg som ligger på loftet,gjort klart til og trekke opp til 2.etg om ønskelig.

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Innerst i kjeller helt langs ytterveggen kan det bli litt vann ved mye nedbør. Aldri vært noe problem.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Nytt hovedinntak av strøm i bakken - 2017, Nytt sikringsskap -2018, og bad 2.etg 2019. Skjult el anlegg hele 1.etg 2019-2025.

Arbeid utført av

Hemnes EI-installasjon AS / Fosser elektro AS

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

Kragtorp VVS AS Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren varme i hele 1.etg er lagt selv.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107250010

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

Beskrivelse

Hele 1.etg er "gjort selv"sammen med fagfolk. (Gipsing/gulvlegging/sparkling osv)

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☐ Nei

☒ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse rundt huset 2023.

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: 1107250010

Initialer selger: MCS, AGB

3

73

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250010

Initialer selger: MCS, AGB

4

74

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marielle Sivertsen	b1300a83db67d4a872c3a4833f2bf3e7b1fb8af8	10.04.2025 21:10:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Petter Berg	95ec72a6f29c3b5231ec65de7b20888d70c3faec	10.04.2025 14:03:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250010

→

This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→

The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

→

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→

For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

75



Tilstandsrapport

Enebolig
Fosserveien 245, 1963 FOSSER
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 59, bnr. 92

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 500 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 11763-25017 Referansenummer: TW2509
Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Fossum

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nåværende eiere har i perioden 2019-2025 utført:

- Renovert hele 1.etg. med nye gulv, vegger og himlinger.
- Montert ny vedovn/peisovn i stue.
- Ny hovedytterdør og terrassedør i stue.
- Renovert bad 1.etg.
- Nytt kjøkken.
- Fjernet radiatorer og lagt vannbåren gulvvarme i hele 1.etg.
- Bygget ny terrasse.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Veggene i eldste del av bygning tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006. Malt hovedytterdør med slett inn/utside og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Dobbel balkongdør i stue 1.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Balkongdør i gang 1.etg. med høy brystning og glassfelt. Dør fra 2006 iht. dato på produkt. Ytterdør i gang 1.etg. i malt tre med slett innside og profilert utside. Ukjent alder. Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne.

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg. Fundamentert på utraget bjelkelag og skråstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre. Stor værsplitasje på konstruksjon. Balkong ikke innsisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne.

Terrasse med tilgang fra stue og gang 1.etg.: Fundamentert på støpte piler, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse bygget ny/utvidet av eier selv i 2023. Trapper i impregnerte materialer ved hovedinngang og til terrasse.

Trapp/terrasse mot nord-øst.:

Trapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn. Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte piler. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.
Vegger: Slette malte plater, tapet, strietapet, malt strie og brystningspanel.
Himlinger: Slette malte plater, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater 1.etg. nye fra 2019-2025. Normal bruksslitasje. Overflater 2.etg. antatt fra ca. 1985/86. Med behov for renovering.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det antas at fleste gulv er rettet opp og etterisolert etter byggeår.

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

Boligen har dobbel-løpet elementpipe, fra ca. 1985.Vedovn/peisovn i stue 1.etg. fra 2021. Peisovn montert av fagperson.

Fuktsøk/hulltaking i rom under terreng.: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktighet på gulv mot øst.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller. Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Boligen har 180° åpen malt repos tretrapp. Rekkverk en side. Manglende håndløper på vegg og krypsikring i trinn.

Trapp til kjeller. Plassbygget trapp. Det er meget lav fri høyde i trapp. Trapp er bratt med korte inntrinn. Innvendig har boligen i 1.etg. malte slette fyllingsdører. Dører fra ca. 2019. 2.etg. med 1-speil heltre malte dører. Antatt fra ca. 1985/86. ved renovering av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder av konstruksjoner og membran. Bad renovert av eier på dugnad/egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning. Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm fra flis ved terskel til kant ved badekar. Sluk plassert under badekar. Det er ca. 30mm høy flis-satt terskel mot dør.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Sluk er ikke innsisert av takstingenør, da sluk er plassert under badekar. Det er billedokumentasjon av mansjett og smøremembran på gulv og vegger.

Servantskap med 2 skuffer og slette fronter. Laminat benkeplate med toppmontert sort servant. Badekar og vegghengt toalett. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking/fuktsøk er foretatt i gulv under sluk fra kjeller.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom 2.etg. er opplyst renovert i ca. 2018. Iht tidligere boligsalgsrapport.

Veggene har baderomsplater. MDF smarpanel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm fra gulv ved terskel til slukrist i dusjsone. Nedsenket dusjsone. Det ble målt ca. 12mm fall til sluk i rom. Det er ca. 45mm oppbrett på belegg mot terskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2 stk. servantskap med profilerte fronter, 2 skuffer. Laminat benkeplate med toppmonterte servanter. Speilskap på vegg. Dusj-nisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er kun naturlig ventilerer via ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang på bakside av dusjnisje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med slette sorte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt enkel kum sort utførelse. Integrert stekeovn, microovn og kjøøl/fryseskap i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, vinkjøler og nedfelt induksjonstopp i benkeplate med ventilator. Det bemerkes manglende komfyrvakt og vannstoppsystem i benk, som var krav ved montering av kjøkken. Integrert kjøkkenventilator i induksjonstopp. Avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etg. med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Kun naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad 1.etg. og ellers åpent røranlegg i kjeller. Rør i rør anlegg etablert ved renovering av bad og kjøkken. Det er noe kobberør i kjeller. Ukjent alder. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Det ble opplyst fra eier at det meste av røranlegg er utført selv med egeninnsats. Det er avløpsrør av plast. ukjent alder på avløpsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft til vann-varmepumpe. Tilkoblet varmtvannstank for lagring av varmt vann.

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. Etablert i 2019- 2025. Anlegg utført av eier selv med egeninnsats. Termostater for for hvert rom montert i uke 15. 2025.

Skjult el-anlegg i hele 1.etg. nytt ved renovering fra 2019-2024. Åpent el-anlegg i 2.etg. fra ca. 1985. Sikringsskap plassert i trapperom 1.etg. Automatsikringer. Anlegg er gjennomgått av elektriker, april 2025, avvik lukket og komfyrvakt er montert.

Røykvarslere i flere rom 1.- og 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat i 2.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er antatt fra byggeår og ca. 1985. Ved tilbygg/renovering av boligen.

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament under kjellervegger/grunnmur. Svakt skrånende tomt. Svakt fall vekk fra boligen.

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

Det er oljetank i lukket rom i kjeller. Ukjent type. Oljetank med ukjent alder.

Det er satt granitt kantstein ved gårdsplass, mellom bolig og stabbur. Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	500 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg
[Gå til side](#)

Lovlighet
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

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

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

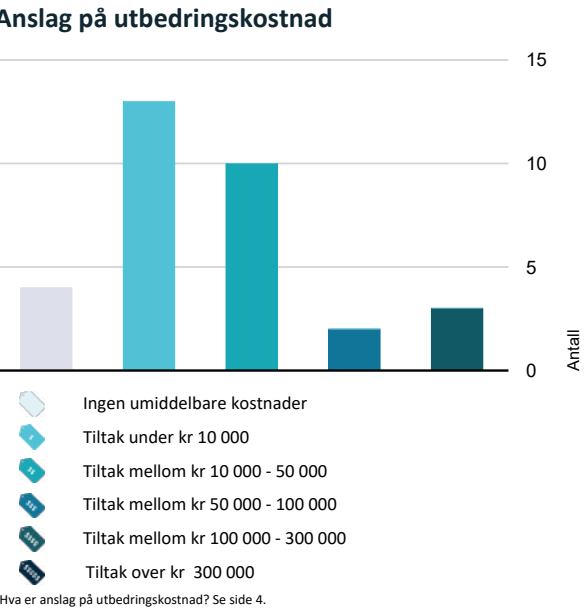
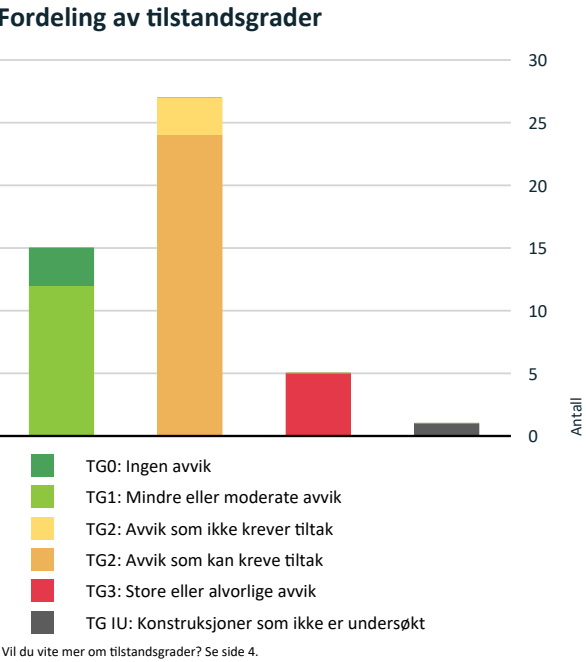
Det er ikke søknadsplikt for oppføring av bygninger under 50m². Det forutsettes at plassering av bygning og areal meldes inn til kommune etter ferdigstillelse. Det er antatt ikke meldt inn til kommune at bygning er oppført. Det bør påregnes innmåling og innmelding av bygning til kommunen.

Garasje

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

Det er bygget to stk. delvis isolerte boder innvendig i garasje.

Sammendrag av boligens tilstand



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje og sidebygninger er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør 2.etg.	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapp til kjeller.	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapp mot nord/øst.	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1923	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Boligen er bebodd.	

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Nye gulv, vegger og himling.
2023	Modernisering	Nytt bad 1.etg.
2025	Modernisering	Nye overflater stue m/trapp.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av tilstand på takteking og undertak.
Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på tak over entre. Det var krav om snøfangere over området det er naturlig å ferdes ved renovering/oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av bygning tømmerkonstruksjon. Liggende plank i vegger. Bindingsverkskonstruksjon i tilbyggede deler fra 1985/86. Fasade/kledning har stående bordkledning og er hovedsakelig fra 1985/86.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen, eller svært liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Sydvegg med spredte råteskader i kledning ved vinduer og værslitt/oppsprukket kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut. Det bør vurderes utskifting av trepanel med størst slitasje/sprekker.
Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i bord ved vindu

Tilstandsrapport



Værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjon bygget om og rettet opp i ca. 1985/86. Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det ble funnet noe misfarging i undertak ved møne på ark. Sammenføyning mellom takvinkler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøre ytterligere undersøkelser av dette, for om mulig å finne årsak til misfarging i undertak.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging i undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1983, 1984, 1985 og 2006.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere vinduer som er vanskelige å åpne lukke. Vinduer tar i karm. Flere vinduer med slitasje på innvendig og utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Flere vinduer må justeres for og fungere tilstrekkelig. Det må påregnes overflatebehandling av vinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med slett inn/utside og glassfelt. Dør fra ca. 2019. Dobbel balkongdør i stue 1.etg. med lav brystning og glassfelt. Dør fra ca. 2019.

Balkongdør i gang 1.etg. med høy brystning og glassfelt. Dør fra 2006 iht. dato på produkt.

Ytterdør i gang 1.etg. i malt tre med slett innside og profilert utside. Ukjent alder.

TG 3 Balkongdør 2.etg.

Balkongdør i soverom 2.etg. i malt tre. Høy brystning og glassfelt. Dør lar seg ikke åpne.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør lar seg ikke åpne. Det antas å være råteskader i dør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 2.etg.

Fundamentert på utkraget bjelkelag og skråstivere i vegg. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Stor værslitasje på konstruksjon.

Balkong ikke inspisert fra soverom, da balkongdør ikke lar seg åpne.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjon med værslitte overflater. Da balkong ikke er nærmere undersøkt, grunnet manglende tilgang, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må foretas ytterligere undersøkelser av tilstand på balkong.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat kun er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Terrasser 1.etg.:

Tilstandsrapport

Terrasse med tilgang fra stue og gang 1.etg.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse bygget ny/utvidet av eier selv i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i impregnerte materialer ved hovedinngang og til terrasse.

TG 2 Utvendige trapp mot nord/øst.

Trapp/terrasse mot nord-øst.:

Trapp fundamentert på impregnerte materialer lagt direkte på grunn.

Overbygget del av trapp/terrasse, fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Værslitte overflater på rekkverk og gulv. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om endring av høyde på rekkverk til dagens krav. Åpning i rekkverk bør/må gjøres mindre.

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrasse/trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Slette malte plater, tapet, strietapet, malt strie og brystningspanel.

Himlinger: Slette malte plater, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater 1.etg. nye fra 2019-2025. Normal brukslitasje.

Overflater 2.etg. antatt fra ca. 1985/86. Med behov for renovring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i gulv entre 1.etg. med sprekker, manglende fuger. Det er «bom»/løse fliser i entre. fuger sprukket da fliser er løse. Parkett gulv i gang 1.etg. (ved utgang til terrasse) med mye skader/riper i gulv.

Alle overflater i 2.etg. med til del høy brukslitasje. Skader i tapet i flere rom, laminat gulv med manglende listverk, svelleskader og glipper i gulv. Gulv i 2.etg. er skrudd fast i undergulv i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i entre 1.etg. må påregnes utbedret. Ukjent omfang av utbedring her. Da tiltak avhenger av underlag for fliser. Parkett i gang 1.etg. må påregnes skiftet/slipes.

Overflater i 2.etg. fremstår med behov for renovring/overflatebehandling i alle rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår. Det antas at fleste gulv er rettet opp og etterisolert etter byggeår.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel-løpet elementpipe, fra ca. 1985.Vedovn/peisovn i stue 1.etg. fra 2021. Peisovn montert av fagperson.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Fuktsøk/hulltaking i rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktighet på gulv mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fukt på kjeller i rom mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak, evt. redrenering og fuktsikring for å unngå fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Se punkt drenering.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt på kjellergulv.

TG IJ Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlige inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180gr åpen malt repos tretrapp. Rekkverk en side. Manglende håndløper på vegg og krypsikring i trinn.

Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Avstand mellom trinn er såpass store at det anbefales og lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Innvendige trapp til kjeller.

Trapp til kjeller. Plassbygget trapp. Det er meget lav fri høyde i trapp. Trapp er bratt med korte inntrinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp er ikke egnet som trapp mellom boligrom. Kjeller er i dag kun teknisk rom/bod rom. Eventuelle tiltak avhenger av bruken av kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen i 1.etg. malte slette fyllingsdører. Dører fra ca. 2019. 2.etg. med 1-speil heltre malte dører. Antatt fra ca. 1985/86. ved renovering av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til bad 1.etg. med skade, hull i dørblad. Dører 2.etg. med slitasje i overflater og noen dører med skader i terskler, dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring, eventuelt utskifting av skadede dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder av konstruksjoner og membran.

Bad renoverert av eier på dugnad/egeninnsats.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt med innfelt belysning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

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 stort vindu over badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det gjøres tiltak. Treverk i vindu må beskyttes mot fuktighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stort vindu over badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm fra flis ved terskel til kant ved badekar. Sluk plassert under badekar. Det er ca. 30mm høy flis-satt terskel mot dør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulv i rommet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må utvises forsiktighet med vannsøl i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Sluk er ikke inspisert av takstingenør, da sluk er plassert under badekar. Det er bildedokumentasjon av mansjett og smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer og slette fronter. Laminat benkeplate med toppmontert sort servant. Badekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssisterne trolig med SafetyBag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssisterne ivaretar dagens krav til flomsikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det opplyses fra produsent:

Vår innbygningssisterne med Sealingbag oppfyller kravene i TEK når den installeres i et våtrom med påstrykningsmembran som tettesjikt foran sisternen.

Det opplyses i skriv fra DIBK at de finner at systemet med sealingbag kan anvendes som alternativ løsning til løsningene beskrevet i teknisk forskrift. Systemet antas å være gjennomprøvd etter mange installasjoner uten lekkasjer. Ikke videre kontrollert av takstmannen.

Veggmontert toalett er levert av TECE innbygningssisterne med SafetyBag. Det foreligger DDV-dokumentasjon på sisterneløsning.

TECE sin toalettssisterne ivaretar dagens krav til flomsikring, men ikke Sinteff sin preaksepterte løsning. Det er ikke fremvist prosjekteringsanalyse på sisterneløsningen. Ikke videre kontrollert av takstmannen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert tilluftsventilering til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking/fuktsøk er foretatt i gulv under sluk fra kjeller.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom 2.etg. er opplyst renovert i ca. 2018. Iht tidligere boligsalgsrapport.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. MDF smarpanel i himling.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert helt rett, i lodd på vegger. Plater trapper i skjøter. Manglende fugging mellom bunnlist og plater. Plater er ikke montert fagmessig.

Dette har medført fuktsader/svelling i nedre kant av plater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Det må foretas utbedring/utskifring av skadede plater. Øvrige plater må fuges mellom bunnlist og plate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm fra gulv ved terskel til slukrist i dusjsone. Nedsenket dusjsone.
Det ble målt ca. 12mm fall til sluk i rom. Det er ca. 45mm oppbrett på belegg mot terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekke i gulvbelegg under servantskap i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må foretas utbedring av belegg under servantskap. Det er fare for fuktighet inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Se overflate gulv. Det er sprekke i belegg under servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i belegg må tettes. Det er fare for fukt inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

2 stk. servantskap med profilerte fronter, 2 skuffer. Laminat benkeplate med toppmonterte servanter. Speilskap på vegg. Dusj-nisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang på bakside av dusjnisje.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette sorte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt enkel kum sort utførelse. Integrert stekeovn, microovn og kjøøl/fryseskap i høyskap. Integrert oppvaskmaskin, vinkjøler og nedfelt induksjonstopp i benkeplate med ventilator.
Det bemerkes manglende vannstoppsystem i benk, som var krav ved montering av kjøkken.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er drypplekkasje fra blandedatteri på kjøkken. Det er ikke montert vannstoppsystem ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Blandebatteri må repareres. Vannstoppsystem må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i induksjonstopp. Avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPELALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etg. med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant. Kun naturlig avtrekk fra rommet.

Årstall: 1986 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad 1.etg. og ellers åpent røranlegg i kjeller. Noe Kobberrør i kjeller-tak. Ukjent alder.
Rør i rør anlegg etablert ved renovering av bad og kjøkken.
Det er noe kobberør i kjeller. Ukjent alder.
Det ble opplyst fra eier at det meste av røranlegg er utført selv med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke sikker avledning av eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner i kjeller. Mangler sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget bør/må gjennomgås av fagperson. Og det må etableres vannstoppsystem i kjeller for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. ukjent alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist andre avvik:

Rørøpplegg for avløp fra nytt bad og kjøkken er utført av eier selv med egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Avløpsanlegg bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmesentral

Det er installert luft til vann-varmepumpe. Tilkoblet varmtvannstank for lagring av varmt vann.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

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

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet eller etablert annen kompensierende løsning for avrenning.
Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør/må etableres sikker avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å lukke avviket.

Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. Etablert i 2019- 2025. Anlegg utført av eier selv med egeninnsats.

Termostater for for hvert rom montert i uke 15. 2025.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger.

Det er opplyst fra eier at anlegget/gulvvarme er utført selv med egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i hele 1.etg. nytt ved renovering fra 2019-2024. Åpent el -anlegg i 2.etg. fra ca. 1985.

Sikringsskap plassert i trapperom 1.etg. Automatsikringer.

Anlegg er gjennomgått av elektriker, april 2025, avvik lukket og komfyrvakt er montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Ved rehabilitering av 1.etg.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Siste samsvarserklæring fra 11.04.2025. Anlegg er gjennomgått av elektriker, avvik lukket og komfyrvakt er montert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i flere rom 1.- og 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat i 2.etg.

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

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

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er antatt fra byggeår og ca. 1985. Ved tilbygg/renovering av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktighet på gulv i kjeller mot vest. Det antas at utvendig fuktsikring og drenering har svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må utføres redrenering av boligen for å unngå fuktighet i kjeller. Utvendig fuktsikring må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament under kjellervegger/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er vertikal sprekk i grunnmur mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig. Det har ikke vært utvikling i sprekk i senere år iht. eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Svakt fall vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger 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 1 Oljetank

Det er oljetank i lukket rom i kjeller. Ukjent type. Oljetank med ukjent alder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt granitt kantstein ved gårdsplass, mellom bolig og stabbur. Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

Årstall: 1924 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe gjenstående arbeid ved kantstein og fullføring/oppfylling av plen, gårdsplass mot kantstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes fullføring av uteområde.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1923

Kommentar
Iht. tidligere takst.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Stabbur.:
Bygningen er fundamentert på betongpilarer til antatt fast grunn.
Vegger er oppført i uisolert reisverk av tre som utvendig er kledd med stående trekledning.
Vegger i 1.etg. med nyere kledning. Meget værslitt kledning på 2 etg.

Saltak-konstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.
Råteskader i vindskier.

Dør i panel fra byggeår.
Vinduer i trerammer med isolerglass, ukjent alder. 2 vinduer i 2.etg. med enkelt glass fra byggeår.

Det er lagt trekkerør for strøm, vann og avløp frem til stabbur. Ikke tilkoblet.

Stabbur fremstår med behov for vedlikehold.

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

Hagestue



Anvendelse
Rekreasjon

Byggeår
2018

Kommentar
Iht. tidligere takst.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående hagestue.:
Bygningen er fundamentert med betongdekke på grunn, antatt fast grunn.
Vegger er oppført i isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Pulttak-konstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater, sorte. Takrenner og nedløp i sort stål.

Terrassedører/skyvedører av aluminium og med glassfelt med 2-lags glass.
Vinduer i trerammer/-karmer med 2-lags glass.

Rom/overflatebehandling.:
Gulv: Gulvbelegg.
Himling/vegger: Beiset trepanel.

Terrasseplattning på to sider av hagestue med bjelkelag og spaltegulv av tre. Fundamentert direkte på singlet grunn.
Innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring.

Byggeår
1987

Kommentar
Iht. tidligere takst.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående trippel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Grovstøpt dekke med noe skader i gulv.
Vegger i isolert trebindingsverk direkte på plate. Støpt petring på en vegg.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak- sperre konstruksjon i tre med synlige limtre-bjelker. Yttertak er tekket med sorte takplater. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.
3 stk leddporter i tre.
Vinduer i trerammer med enkelt glass.
Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Utvendig kledning med værlitasje. Noe råteskadet kledning på ett hjørne mot nord-vest, grunnet manglende taknedløp.
Det er bygget opp 2 isolerte rom innvendig i garasje. Ett rom med gjenstående montering av himling.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 301 m²/301 m² Enebolig: Hall, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, 2 Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 3 Alkove, Toalettrom, 2 Bod Andre bygg: Stabbur, Hagestue, Garasje Bruksareal andre bygg: 199 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 5 200 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 7 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 5 200 000 Konklusjon markedsverdi 5 200 000

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER 173 m² 1953 4 sov	13-11-2022	4 250 000	4 650 000		4 650 000	26 879		
2 Haldenveien 940 ,1963 FOSSER 178 m² 1940 4 sov	02-05-2021	3 990 000	3 990 000		3 990 000	22 416		
3 Engaveien 16 ,1963 FOSSER 248 m² 1989 4 sov	20-11-2019	4 750 000	4 375 000		4 375 000	17 641		
4 Kongleveien 6 ,1963 FOSSER 292 m² 2002 3 sov	03-11-2019	4 500 000	4 500 000		4 500 000	15 411		

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	33 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	30 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 950 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	250 000
Hagestue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	390 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 920 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	650 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

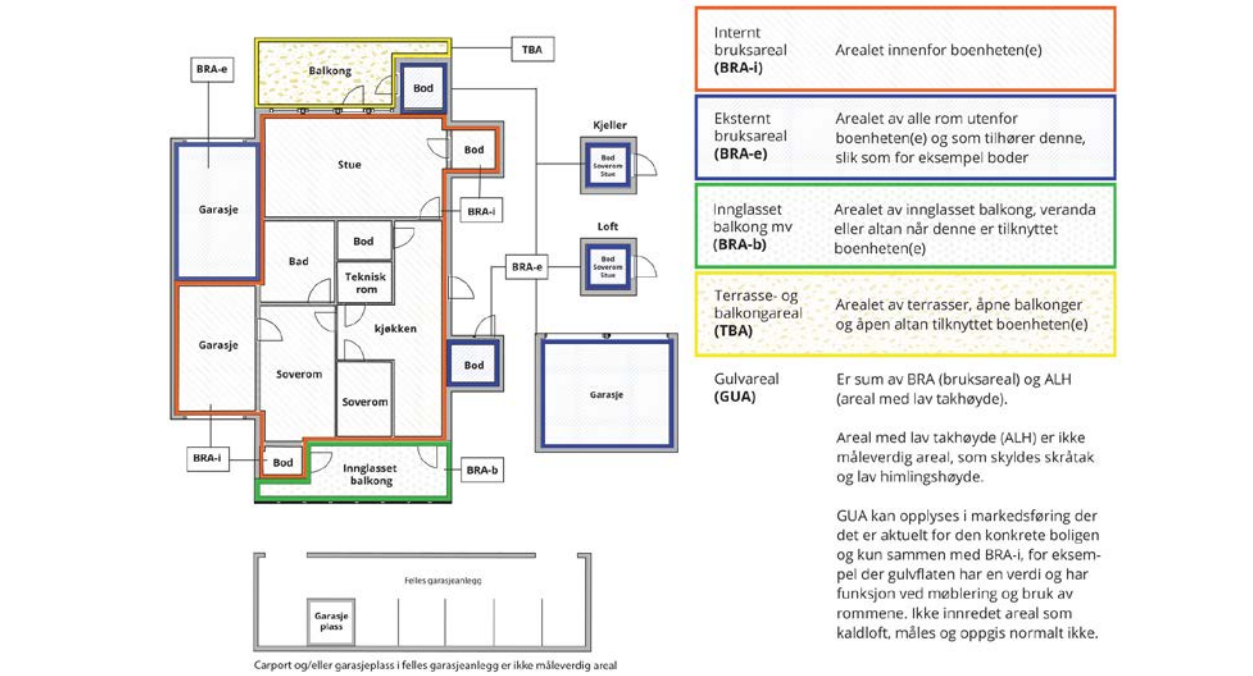
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	145			145	107		145
2.Etasje	105			105	4	3	108
Kjeller	51			51			51
SUM	301				111	3	304
SUM BRA	301						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, Gang		
2.Etasje	Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Alkove/soverom, Alkove 2/soverom, Toalettrom, Alkove 3/soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

Takhøyde i kjeller variere mellom ca. 196-202cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utbygget gang mot øst under takoverbygg. Fasade er endret mot syd og vest med utvidelse av terrasse og fjerning av ett vindu i nytt bad. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

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: Hele 1.etg. er renoverert fra 2019- 2025. Arbeid hovedsakelig utført på dugnad med ufaglært og faglærte personer. Info iht. eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		41		41	
2.Etasje		55		55	
SUM		96			
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	
2.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		27		27	45
SUM		27			45
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hagestue	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende I Fosserveien 245, Fosser i Aurskog- Høland kommune.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

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

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, løype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Fosser, ca.400m fra boligen.
Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet og liten privat stikkvei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2460 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på stor singlet gårdsplass eller i garasje.

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

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst om ca. årlig strømforbruk på eiendommen på 22 000 Kwh. i 2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.03.2025	Datert 29.08.2019	Gjennomgått	18	Nei
Eier	03.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	05.03.2025	Bilder/dok. bad 1.etg. Og dokumentasjon fra elektriker.	Gjennomgått	20	Nei
3D planskisser	04.03.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Samsvarserklæringer	04.03.2025	For el-anlegg.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	04.03.2025	Plan og fasader bolig. Datert 1985. Plan og fasade garasje. datert 1987.	Gjennomgått	4	Nei
El-rapport.	04.03.2025	Fra Høland og Setskog el-verk. Datert 21.06.2021	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	11.03.2025	
3	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW2509>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

For eiendommen:

Adresse: Fosserveien 245
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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