



aktiv.

Nyveien 772, 1963 FOSSER

**Enebolig over 2 plan m/fleksibel
planløsning og flere bruks-
muligheter. Usjenert tomt på ca
2,2 mål m/fin utsikt og 2 uthus.**



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 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Laura Bjarnastein
Eydfinnur Reginsson

Bjarnastein

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 167/198 kvm
Tomtstr.: 2229.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1107250129

Ditt nye hjem!

Velkommen til Nyveien 772, en romslig enebolig over to plan med fleksibel planløsning og flere bruksmuligheter. Boligen ligger usjenert til på en stor, grønn tomt på hele 2,2 mål, omkranset av både skog og åkerlandskap.

Uteområdet er opparbeidet med plenareal, hellelagt markterasse og en overbygd terrasse med fin utsikt. Her er med andre ord alt lagt til rette for trivsel blant hele familien, inkludert firbente. Eiendommen har også to uthus og en stor gårdsplass.

Boligen har to innganger, samt stue, kjøkken og bad i begge etasjer. Kjøkkenet i første etasje skiller seg ut med klassisk design, integrerte hvitevarer og barløsning med sitteplasser. Videre er det to soverom, kott og bod. Oppvarming er med vannbåren gulvvarme og to ildsteder.

Huset er registrert som enebolig med en boenhet i matrikkelen, men er inndelt i to deler som begge har vært utleid i selgers eiertid. Begge delene har egen inngang, eget bad/wc og kjøkken. Interessenter gjøres oppmerksomme på at tidligere ombygginger ikke er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Boligen har ingen godkjent utleieenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	26
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	83
Energiattest	89
Kart	90
Nabolagsprofil	92
Budskjema	102



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nyveien 772!



Store deler av tomten består av plen, med trær, busker og naturlige elementer som rammer inn uteområdet på en fin måte.



Eiendommen ligger i et landlig område på Fosser i Aurskog-Høland kommune, ca. 5 km fra Løken.



Eiendommen har en stor, gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Fra gårdsplassen er det trapp opp til en velkomsttram med belysning og hvit dør.



Inne venter en innbydende entré med pene overflater fra 2010.
Veggene har lysmalte panelplater, mens gulvet har fliser og vannbåren varme.



Entreen er utstyrt med skoskap og plassbygd skyvedørsgarderobe.
Boligen har også en biinngang til en gang med trapp opp til andre etasje.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer i form av stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp, samt takhengt ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til side-by-side kjøleskap.



Kjøkkenet fikk ny innredning i 2010 med klassisk design, moderne kvaliteter og god arbeidsflyt. Veggene bak benken har dekorativt tapet beskyttet med glassplate.



Skap og skuffer har hvite profilerte fronter, benkeplatene er i treimitert laminat og det er flere vitrineskap med belysning. I tillegg er det en halvøy med sitteplasser.



Boligen har et sosialt allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Spiseplassen ligger ved kjøkkeninnredningen.



I forlengelsen av spiseplassen ved kjøkkenet er det plass til en hyggelig lesestol.



Allrommet fremstår som lunt og koselig, med lyse overflater, peisovn og vannbåren gulvvarme.



Sofasonen ligger noe tilbaketrukket og har en tapetsert fondvegg.



Badet i første etasje har hvit innredning, toalett og badekar med hånddusj, samt forheng. Overflatene er flislagte og det er varmekabler i gulvet.



Innredningen består av et skapmøblement med heldekkende servant og speil.



Boligen har kjøkken, stue og bad i begge etasjer. Bildet viser gangen ved badet i første etasje.



Fra gangen er det direkte adkomst til bod, trapp ned til kjelleren og entreen ved bi-inngangen med trappeløpet til andre etasje.



Det er både utvendig og innvendig adkomst til boligens andre etasje. Hovedinngangen og bi-inngangen ligger i hver sin kortende av boligen. Bi-inngangen har et lite overbygg med belysning og trapp ned til hagen.



Ved bi-inngangen er det et lite gangrom med trappeløp til andre etasje.



Kjøkkenet i andre etasje er romslig og har plass til spisebord under vinduet. Benkeplatene er av steinkompositt og laminat, og det er nedfelt oppvaskkum.



Innredningen har eldre utførelse med profilerte trefronter, vitrineskap og fliser på veggene.



Stuen i andre etasje har mye lysinnslipp og utsikt mot omkringliggende skog. Sentrert i rommet står en vedovn som varmer effektivt på kjølige dager, og veggen bak har rød teglstein.



Stuen har også utgang til terrassen over hovedingangen. Overflatene i stuen er lysmalte, mens gulvet har parkett.



Boligen har to gode soverom i andre etasje. Begge soverommene har parkettgulv og vegger malt i samme, lyse farge som øvrige rom.



Boligen har to gode soverom i andre etasje. Hovedsoverommet skiller seg ut med ekstra god størrelse og plassbygde garderober.



Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2010 med pen, enkel utførelse.
Innredningen har hvite skapfronter, heldekkende servant og speil, samt overskap.



Gulvet har vannbåren varme og fliser, mens veggene har en kombinasjon av flisimiterte plater og hvitmalte panelplater.
Det er for øvrig toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen ligger i landlige og grønne omgivelser, og tomten strekker seg over hele 2,2 mål.



Flaggstangen i hagen gjør det lille ekstra.



Her er det godt med plass til både lek og hagearbeid!



Utenfor huset er det en hellelagt terrasse som egner seg godt til utemøbler og grill.



Boligen har en overbygd terrasse i andre etasje på ca. 8 kvm.



Terrassen har gode solforhold og nydelig utsikt over jordene.





På eiendommen er det to uthus som gir gode lagringsmuligheter. Det ene er et lite bygg på ca. 5 kvm, mens det andre er et større på ca. 22 kvm.



Området har flere gode fiske- og badevann. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 og Kiwi på Løken. Det er skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole.



Velkommen til Nyveien 772!

Nyveien 772 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

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

Nyveien 772 2. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 8 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré 1/syd, stue, kjøkken, gang, kott, kott 2, bad, entré 2/nord.

BRA-e: 4 m² Entré kjeller/teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 82 m² Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Uthus 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Bod 1, bod 2.

Uthus 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar enebolig:

Kjeller mot syd har 2 kjellerrom med takhøyde ca. 1,85-1,90 meter, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet. Kjeller mot nord har kjellerrom/teknisk rom med lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Kommentar uthus 1:

I tillegg er det lagerrom/skjul med lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal og som ikke medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2229.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ble skylddelt i 1938, og i følge situasjonskart så går eiendommen over veien med navn Høgmokroken. Eiendommens grenser og areal er usikre og ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

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

Området har flere gode fiske- og badevann. Det er ca. 7 km til Damtjern som ligger i idylliske omgivelser. Området er lett tilgjengelig med bil og det er gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. Ellers er det golfanlegg på Aurskog, mens Bjørkelangen har en liten alpinbakke.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er skolebussordning til Løken barneskole og Bråte ungdomsskole. Det finnes to

videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig og 2 uthus. Eneboligen ble oppført i 1938, ble ombygd i 1968 og entre i 1. etasje mot syd ble bygget inn i 2010. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten. Uthusene har ukjent byggeår. Uthusene vurderes til å ha ingen vesentlig teknisk verdi.

Byggemåte:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet er etterisolert med mineralull i senere tid. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det mangler snøfangere på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon, lafteplank eller tilsvarende fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass. Entredør i 1. etasje syd er i malt formpresset utførelse med glassfelt. Entredør i 1. etasje nord er i edeltre utførelse med glassfelt. Entredør til kjeller nord er i malt trekonstruksjon. Entredør til kjeller syd er i malt formpresset utførelse. Balkongdør i 2. etasje er i malt trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 1985. Takoverbygd balkong over entre i 1. etasje. Tregulv tekket med asfaltapp. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Tretrapp med repø i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på repø. Utvendig kjellerinngang/kjellerhals med betongdekke og mur av murte lettklinkerblokker. Rett tretrapp i enkel trekonstruksjon.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1968 iht. tidligere takst. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon, lafteplank eller tilsvarende fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble påvist råteskader i trebordkledning på nordveggen - her står kledningen ned mot bakken og vil ha fuktoppsug som fører til skader. Øvrig trebordkledning ble besiktiget fra bakkenivå og tilstandsvurdering er begrenset til dette.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet er etterisolert med mineralull i senere tid. Loftet ble kun begrenset besiktiget fra loftsluke pga. vanskelig tilgang. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1985 og det er enkelte nyere vinduer i 1. etasje. Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har en del slitasje og tørkesprekker. Enkelte vindusglass er punkterte.

Utvendig > Dører

Entredør i 1. etasje syd er i malt formpresset utførelse med glassfelt. Entredør i 1. etasje nord er i edeltre utførelse med glassfelt. Entredør til kjeller nord er i malt trekonstruksjon. Entredør til kjeller syd er i malt formpresset utførelse. Balkongdør i 2. etasje er i malt trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 1985. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Dørene mangler terskelbeslag/mangler tetting i bunn. Entredør 1. etasje syd har værslitasje, svelleskader og subber i terskel. Dørene til kjeller har generelt enkel standard og slitasje. Balkongdøren har stor slitasje, subber i karm og mangler vrider og låsemekanisme.

Utvendig > Balkong i 2. etasje

Takoverbygd balkong over entre i 1. etasje. Tregulv tekket med asfaltpapp (tekkingen er trolig fra 2010 da entre under ble bygget inn). Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Årsak til skjevhetene er ukjent, men kan skyldes svikt i fundamenteringen, byggefeil mm.

Innvendig > Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat og vinylbelegg. Vegger: Panelplater, tapet, malte flater/plater, trepanel og baderomsplater. Himling: Himlingsplater, trepanel og malte flater/plater. Rom i kjeller er uinnredet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater. Det er stedvis svelling/svelleskader i skjøter på laminatgulv. Det er stedvis gliper i skjøter på gulv. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre. 1 kott i 1. etasje har enkel standard og manglende innredning/overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis gulvknirk og dette antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje. Tilkoblet vedovn i stue 2. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Innvendig > Kryp Kjeller

Del av bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren ble begrenset besikket fra luken (kryp kjelleren har lav høyde og vanskelig tilkomst). Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryp kjeller har fuktig miljø.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Malte slette/finerte dører og 3-speils formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det forekommer mus i boligen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det forekommer mus i boligen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobberør og dels av plast (rør i rør). Vannledninger av plast er fra ca. 2010 iht. eier. Vannledninger av kobber er av eldre ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder vannrør av kobber.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter som er plassert i kott i 1. etasje. Varmtvannstanken har produksjonsår 2010. 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanke på ca. 200 liter, som er plassert i kjeller mot nord. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg av ukjent alder. Det er fremvist Samsvarserklæring på deler av anlegget som ble oppgradert i 2010 bla. med nytt sikringsskap plassert i kjeller. Anlegget i 1. etasje ble vesentlig fornyet 2010. Anlegget i 2. etasje er av eldre dato.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Ukjent type drenering rundt grunnmuren, men det er drenering fra 2012 på vestsiden iht. tidligere takst (her er det synlig grunnmursplate). Øvrig drenering vurderes til å være av eldre dato og her mangler det grunnmursplate. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler klemlist/tetteliste på grunnmursplate på vestsiden. Det er synlig fuktinnslag i kjelleren ref. punktet om "Rom under terreng".

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er dårlig fall på terrenget fra grunnmuren på nordsiden og her vil vann bli stående og belaste grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år. Avløpet går til septiktank på eiendommen. 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.

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

Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert nær våtsonen/badekaret.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Deler av gulvet har fall til sluk og deler av gulvet er flatt. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Deler av gulvet rundt sluket er flatt og her vil vann bli stående. Det er sprekke i 1 gulvflis.

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

Det er støpejernsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene. Servantskapet har en del slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger: Deler av veggene har baderomsplater og deler har malte finerte plater (ikke egnet på baderom). Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen (det er ikke benyttet bunnlist). Det er ikke fuktbestandige materialer/veggplater på deler av baderommet (det er malte finerte plater som ikke er konstruert for våtrom).

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv: Fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme iht. eier. Deler av gulvet er flatt/har marginalt fall til sluk og det er lokalt godt fall mot sluk ved sluket. (fall på gulv under dusjkabinettet ble ikke målt pga. plasseringen av kabinettet). Totalt fall/høydeforskjell er ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er nesten flatt og mangler fall mot sluket.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2010 iht. tidligere takst. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon). Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke synlig membranmansjett i sluket. Utett løsning med fare for fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det mangler snøfangere på taket. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det mangler snøfangere på taket.

Utvendig > Utvendige trapper

Tretrapp med repø i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på repø. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter. Det eksisterer rekkverk på repøet, men det mangler rekkverk på trappen (høyde på trapp er over 50cm. og har da krav til rekkverk). Skjevheter skyldes trolig dårlig og/eller sviktende fundamentering.

Utvendig > Utvendig kjellerinngang

Utvendig kjellerinngang/kjellerhals med betongdekke og mur av murte lettklinkerblokker. Rett tretrapp i enkel trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler rekkverk/sikring på muren (fare for fall fra terrenget og ned). Det mangler rekkverk/håndløper på trappen. Trappen er i dårlig stand og har dårlig funksjonalitet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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

en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulvene i 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er 2 kjellerrom mot syd og 1 kjellerrom mot nord. Gulvet er av betong i 2 rom og av jord/stein i 1 rom. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er synlig fuktighet i kjelleren. Rom i kjeller er ikke fuktsikret. Rom i kjeller har fjell i dagen/ grunnmuren er plassert på fjellet - ved denne type konstruksjon vil vann naturlig følge fjellet inn i kjelleren. Eier opplyser at det hender med vann i kjelleren ved snøsmelting/ mye nedbør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe. Vurdering av avvik: Det er avvik: Varmepumpen er defekt. Det er egen varmtvannstanke som benyttes til oppvarming av vann til vannbåren gulvvarme i dag.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Membran og tettesjikt - vegger

Vegger i våte soner er dels med baderomsplater og dels med malte finerte plater. Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ikke fuktbestandige materialer/veggplater eller membran på deler av baderommet (det er malte finerte plater som ikke er konstruert for våtrom).

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver. Følgende er anmerket i tilstandsrapporten: 1 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Meglers kommentar: Det antas at soverommene i andre etasje har vært der siden boligens byggeår, og at de derved er opprinnelig tiltenkt denne bruken. Det foreligger ingen tegninger for boligen hos kommunen som kan bekrefte, eller avkrefte dette. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Uthus 1 og 2

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 07.08.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Måler nr. 1: Siste tilsyn i 2015, avsluttet uten feil.

Måler nr. 2: Siste tilsyn i 2005. Avvik er avsluttet. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2021. Siste tilsyn ble avholdt i 2016. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Dette gir likevel 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.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Erstattet dusjkabinett med badekar, malt tak og fuget i baderom i 1. etasje. Fuget og malt i baderom i 2. etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Vann løper inn i kjeller fra berget, som huset står på, når det regner og snøen smelter. Jeg har dog ikke hatt problemer av det, da det løper videre ut av kjeller igjen og tørker ganske fort. Det forefinnes også vannavløp, men jeg har ikke opplevd at det har vært nødvendig.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Har vært vannlekasje fra yttertak runt avtrekksrør til klosett, som jeg har tettet og tørket og utbedret vannskaden (forsikringen dekket ikke dette).

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Skorstein over yttertak hadde noen løse mursteiner. Dette har jeg selv utbedret.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noen revner i muren i sørlige kjeller, som nylig er blitt pusset over. Gulvet i kjøkken, stue og gjestekammer i 2. etasje er skjeve.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus kommer seg opp på loftet på innsiden av veggene. Mus har vært under kjøkkenvasken i 2. etasje på et tidspunkt før vi flyttet inn. Mus kommer inn i nordlig kjeller.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. El måler i 1. etasje er blitt satt opp i 2010 av forrige eier. Varmepumpe med styreenhet er blitt satt opp i 2010 av forrige eier. El inst. egen bolig fagbrev Gr. L, Kristoffer Sørli

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. Sluttkontroll av el installasjon.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Jeg har selv satt opp nytt gjerde runt altan. Jeg har selv reparert skorstein over yttertak. Der var noen murstein løsnet som jeg murte fast igjen og siden har jeg pusset utover pipen.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Jeg har fastgjort takstige og satt opp stigeholder. Jeg har skiftet ut deler av ytterkledningen. Jeg har skiftet vannbord over og under noen vinduer. Jeg har malt hele fasaden.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Huset er delt opp i to boenheter med egen strømmåler, bad, kjøkken, stue, soverom og varmvannstank til hver enhet. Det gjenstår å adskille de to enhetene med en dør og å få det godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Sørligste del med altan og inngang er bygget til i 2010 av forrige eier. Hele 1. etasje har blitt endret til mer åpen løsning i 2010 av forrige eier. Det har blitt lagt vannvarmerør tilknyttet varmpumpe i gulvet i stuen i 1. etasje og badet i 2. etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Dokumentasjon på gulvvarme ligger ved EL måler i nordlig kjeller.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Eiendommen har ikke fått godkjenning til oppdeling av huset til to boenheter.

Tilleggskommentar:

Varmepumpe, utvendig del, er defekt og virker ikke. Og det har vært uregelmessige avbrudd i styreenheten til varmpumper.

Kort fortalt

- Enebolig med mange muligheter.
- Usjenert tomt på ca 2,2 mål.
- Landlige og grønne omgivelser.
- Overbygd terrasse og markterasse.
- Fleksibel planløsning over 2 plan.
- Vannbåren varme og 2 ildsteder.
- Kjøkken og stue i hver etasje.
- 2 bad, ett m/vaskemaskinopplegg.
- To soverom, ett med garderobe.
- To uthus på ca. 27 kvm til sammen.

Planløsning

1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, kott, gang og trapperom.

2. etasje: Trapperom, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom og 2 soverom.

Annet: Utebod og 2 uthus.

Innbo og løsøre

Boligen har avtrekk fra kjøkkenet i første etasje og naturlig ventilasjon for øvrig. Videre er det to sikringsskap, hvor ett er utstyrt med automatsikringer.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Parkering er på en stor, gruset gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming med peisovn, vedovn og vannbåren gulvvarme. Det er installert luft-til-vann varmepumpe, men denne er defekt og det benyttes derfor egen varmtvannstank til oppvarming. Det er to beredere; en på 120 liter fra 2010 og en på ca. 200 liter.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

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

Kommunale avgifter

Kr 12 511 pr 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene utgjør ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, abonnements- og forbruksgebyr vann og tømning av minirensaneanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3858 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 945 980 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 783 919 pr 2023

Andre utgifter

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

I tillegg kommer drift og vedlikehold av privat vei og avløpsordning som ikke er omfattet av de kommunale gebyrene.

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 13, bruksnummer 23 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:

3226/13/23:

07.11.1938 - Dokumentnr: 1543 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:13 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:13 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 87440 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:13 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

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

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger tegninger for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Følgende opplysninger er hentet fra selgers egenerklæring:

Sørligste del med altan og inngang er bygget til i 2010 av forrige eier. Hele 1. etasje har blitt endret til mer åpen løsning i 2010 av forrige eier. Eiendommen har ikke fått godkjenning til oppdeling av huset til to boenheter.

I mottatt matrikkelrapport fra kommunen er boligen oppført som enebolig, med en etasje og en boenhet.

Megler har ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Eiendommen har offentlig vanntilknytning via private stikkledninger. Eiendommen har privat avløpsordning (septiktank på eiendommen). Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av denne utover det som er inkludert i kommunale avgifter.

Regulerings- og arealplaner

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens

hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Huset er registrert som enebolig med en boenhet i matrikkelen, men er inndelt i to deler som begge har vært utleid i selgers eiertid. Begge delene har egen inngang, eget bad/wc og kjøkken. Interessenter gjøres oppmerksomme på at tidligere ombygginger ikke er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Boligen har ingen godkjent utleieenhet.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke 22.500,- 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 foto, kommunale opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige

avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

25.08.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nyveien 772, 1963 FOSSE



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 13, bnr. 23

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 10816-25096

Referansenummer: RG2143

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og 2 uthus.

Eneboligen ble oppført i 1938, ble ombygd i 1968 og entre i 1. etasje mot syd ble bygget inn i 2010.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Uthusene har ukjent byggeår.
Uthusene vurderes til å ha ingen vesentlig teknisk verdi.
Uthusenes utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige.
Loftet er etterisolert med mineralull i senere tid.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det mangler snøfangere på taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon, lafteplank eller tilsvarende fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass.

Entredør i 1. etasje syd er i malt formpresset utførelse med glassfelt.
Entredør i 1. etasje nord er i edeltre utførelse med glassfelt.
Entredør til kjeller nord er i malt trekonstruksjon.
Entredør til kjeller syd er i malt formpresset utførelse.
Balkongdør i 2. etasje er i malt trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 1985.

Takoverbygg balkong over entre i 1. etasje. Tregulv tekket med asfalterte plater. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Tretrapp med repø i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på repø.

Utvendig kjellerinngang/kjellerhals med betongdekke og mur av murte lettklinkerblokker. Rett tretrapp i enkel trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat og vinylbelegg.
Vegger: Panelplater, tapet, malte flater/plater, trepanel og baderomplater.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte flater/plater.

Rom i kjeller er uinnredet.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Del av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp: 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Innerdører: Malte slette/finerte dører og 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i 1. etasje samt til bad/wc i 2. etasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.
Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og vedovn i stue 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Badekar med dusj.
Servantskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.
Benkeplate av steinkompositt og av laminat. Nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av kobberør og dels av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter hovedsaklig.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i 1. etasje samt til bad/wc i 2. etasje.
Det er installert luft til vann varmepumpe (defekt) og det benyttes egen varmtvannstank til oppvarming av vann i dag.

Oppvarming av tappevann:
Varmtvannstank på ca. 120 liter som er plassert i kott i 1. etasje.
Varmtvannstanke på ca. 200 liter, som er plassert i kjeller mot nord.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell synlig i del av kjeller. Øvrig byggegrunn er ukjent.
Bygningen har grunnmur av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmur av betong og forstøtningsmur av naturstein.
Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Avløpet går til septiktank på eiendommen.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

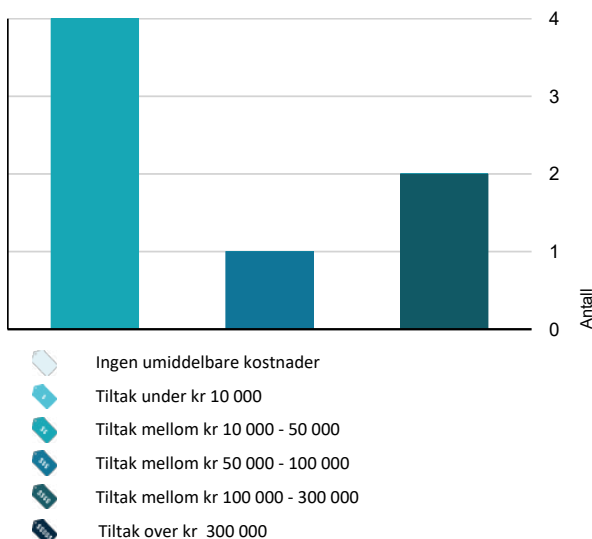
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1968	Ombygging	Boligen ble ombygd iht. tidligere takst.
2010	Ombygging	Bygget inn entre i 1. etasje iht. tidligere takst.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1968 iht. tidligere takst. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det mangler snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må monteres snøfangere på taket for å hindre snøras. Inngangssiden må vies særlig omhu med tanke på snøassikring. Kostnadsestimat er vurdert for snøfangere på inngangssiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon, lafteplank eller tilsvarende fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble påvist råteskader i trebordkledning på nordveggen - her står kledningen ned mot bakken og vil ha fuktoppsug som fører til skader. Øvrig trebordkledning ble besiktiget fra bakkenivå og tilstandsvurdering er begrenset til dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør gjøres terrengforandringer på nordveggen.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet er etterisolert med mineralull i senere tid.

Loftet ble kun begrenset besiktiget fra loftsluke pga. vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

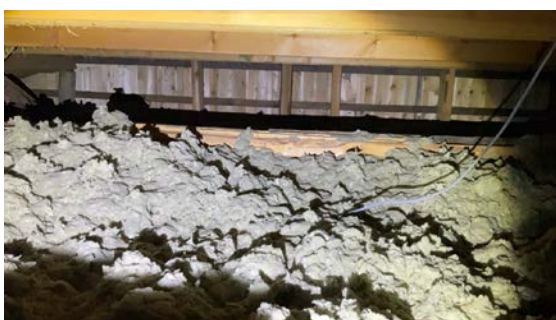
- Det er avvik:

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vindsperresjikt på gavler.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1985 og det er enkelte nyere vinduer i 1. etasje.

Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer har en del slitasje og tørkesprekker. Enkelte vindusglass er punkterte.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Entredør i 1. etasje syd er i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Entredør i 1. etasje nord er i edeltre utførelse med glassfelt.

Entredør til kjeller nord er i malt trekonstruksjon.

Entredør til kjeller syd er i malt formpresset utførelse.

Balkongdør i 2. etasje er i malt trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørene mangler terskelbeslag/mangler tetting i bunn.

Entredør 1. etasje syd har værslitasje, svelleskader og subber i terskel.

Dørene til kjeller har generelt enkel standard og slitasje.

Balkongdøren har stor slitasje, subber i karm og mangler vrider og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres utbedringer og/eller utskifting.

TG 2 Balkong i 2. etasje

Takoverbygd balkong over entre i 1. etasje.

Tregulv dekket med asfaltapp (tekkingen er trolig fra 2010 da entre under ble bygget inn).

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak til skjevhetene er ukjent, men kan skyldes svikt i fundamenteringen, byggefeil mm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp med repø i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på repø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Det eksisterer rekkverk på repøet, men det mangler rekkverk på trappen (høyde på trapp er over 50cm. og har da krav til rekkverk). Skjevheter skyldes trolig dårlig og/eller sviktende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendig kjellerinngang

Utvendig kjellerinngang/kjellerhals med betongdekke og mur av murte lettklinkerblokker. Rett tretrapp i enkel trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/sikring på muren (fare for fall fra terrenget og ned).

Det mangler rekkverk/håndløper på trappen. Trappen er i dårlig stand og har dårlig funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat og vinylbelegg.

Vegger: Panelplater, tapet, malte flater/plater, trepanel og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte flater/plater.

Rom i kjeller er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på gulv og overflater.

Det er stedvis svelling/svelleskader i skjøter på laminatgulv.

Det er stedvis gliper i skjøter på gulv.

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre.

1 kott i 1. etasje har enkel standard og manglende innredning/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk og dette antas å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknirk.

TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.
Tilkoblet vedovn i stue 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen er i normal drift pr. i dag og ingen tiltak vurderes som nødvendige, men man må være oppmerksom på at tiltak i fremtiden kan være nødvendig.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er 2 kjellerrom mot syd og 1 kjellerrom mot nord.
Gulvet er av betong i 2 rom og av jord/stein i 1 rom. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktighet i kjelleren.

Rom i kjeller er ikke fuktsikret.

Rom i kjeller har fjell i dagen/grunnmuren er plassert på fjellet - ved denne type konstruksjon vil vann naturlig følge fjellet inn i kjelleren. Eier opplyser at det hender med vann i kjelleren ved snøsmelting/mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Kryp Kjeller

Del av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren ble begrenset besiktiget fra luken (krypkjelleren har lav høyde og vanskelig tilkomst).

Vurdering av avvik:

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

Kryp kjeller har fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Vær oppmerksom på risikoen ved krypkjelleren.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring/drenering og dette må sees i sammenheng med punktene om Terrengforhold, Rom under terreng og Drenering.



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Innvendige dører

Malte slette/finerte dører og 3-speils formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det forekommer mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det forekommer mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot mus med musetetting og evt. andre tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har ukjent alder.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på baderommet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert nær våtsonen/badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Deler av gulvet har fall til sluk og deler av gulvet er flatt.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Deler av gulvet rundt sluket er flatt og her vil vann bli stående.

Det er sprekk i 1 gulvflis.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejernsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Servantskapet har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Det bør gjøres tiltak med lekkasjesikring av innebygget sistene (plassert i kott).

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra kott mot våt sone bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

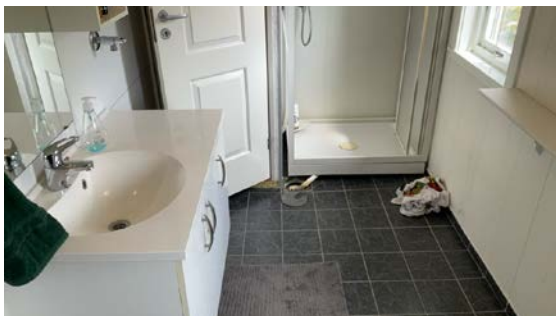
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 2. etasje ble oppusset i 2010 iht. tidligere takst. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Deler av veggene har baderomsplater og deler har malte finerte plater (ikke egnet på baderom).

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen (det er ikke benyttet bunnlist).

Det er ikke fuktbestandige materialer/veggplater på deler av baderommet (det er malte finerte plater som ikke er konstruert for våtrom).

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme iht. eier.

Deler av gulvet er flatt/har marginalt fall til sluk og det er lokalt godt fall mot sluk ved sluket. (fall på gulv under dusjkabinettet ble ikke målt pga. plasseringen av kabinettet).

Totalt fall/høydeforskjell er ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er nesten flatt og mangler fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vegger i våte soner er dels med baderomsplater og dels med malte finerte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

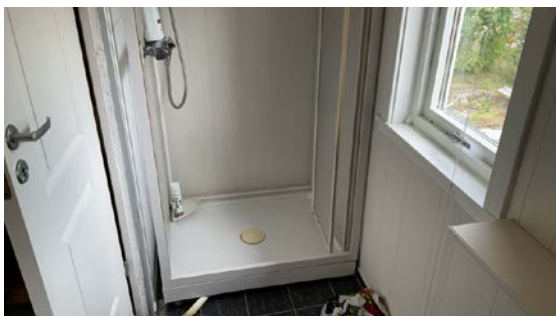
Det er ikke fuktbestandige materialer/veggplater eller membran på deler av baderommet (det er malte finerte plater som ikke er konstruert for våtrom).

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2010 iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig membranmansjett i sluket. Utett løsning med fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalter.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

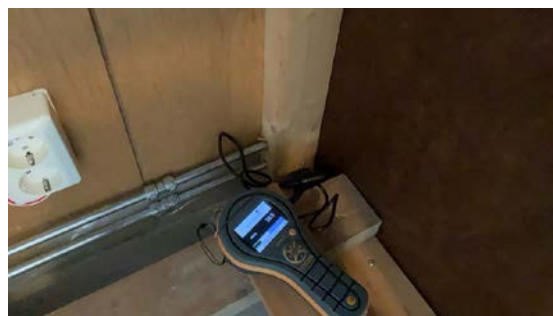
2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det allerede var åpent i veggen bak dusjnise/våt sone.

Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 og har normal slitasje i forhold til alder med noe slitasjemerker.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

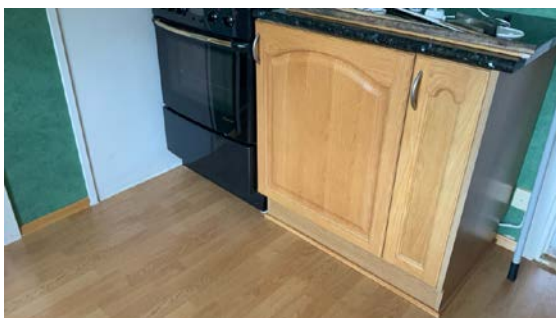
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.
Benkeplate av steinkompositt og av laminat. Nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 1980 tallet og har normal slitasje alder tatt i betraktning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobberrør og dels av plast (rør i rør).

Vannledninger av plast er fra ca. 2010 iht. eier.

Vannledninger av kobber er av eldre ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter hovedsaklig. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

Det er egen varmtvannstank som benyttes til oppvarming av vann til vannbåren gulvvarme i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter som er plassert i kott i 1. etasje. Varmtvannstanken har produksjonsår 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert i kjeller mot nord.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i 1. etasje samt til bad/wc i 2. etasje.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Det er fremvist Samsvarserklæring på deler av anlegget som ble oppgradert i 2010 bla. med nytt sikringsskap plassert i kjeller.

Anlegget i 1. etasje ble vesentlig fornyet 2010.

Anlegget i 2. etasje er av eldre dato.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell synlig i del av kjeller. Øvrig byggegrunn er ukjent.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type drenering rundt grunnmuren, men det er drenering fra 2012 på vestsiden iht. tidligere takst (her er det synlig grunnmursplate). Øvrig drenering vurderes til å være av eldre dato og her mangler det grunnmursplate.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler klemlist/tetteliste på grunnmursplate på vestsiden. Det er synlig fuktinnslag i kjelleren ref. punktet om "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjøres lokale tiltak med drenering rundt grunnmuren. Det må monteres klemlist/tetteliste der hvor dette mangler på grunnmursplaten.



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

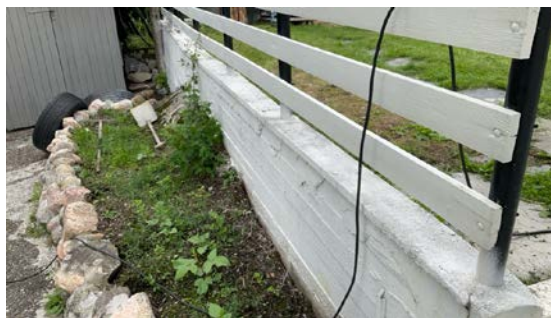
Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1 TG 1 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur av naturstein.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghold

Tomten er skrånende ned mot vest hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig fall på terrenget fra grunnmuren på nordsiden og her vil vann bli stående og belaste grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

Avløpet går til septiktank på eiendommen.

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.

Bygninger på eiendommen

Uthus 1

**Anvendelse**

Lagringsplass.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enkel standard med slitasje, skjevheter, skader og et generelt stort rehabiliteringsbehov.

Bygningen vurderes til å ha ingen vesentlig teknisk verdi.

Bygningen er praktisk til lagringsplass.

Vedlikehold

Bygningen har behov for rehabilitering.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen.

Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger.

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående uthus.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av betong.

Gulv i trekonstruksjon og dels med betong.

Vegger er oppført med reisverk av tre.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertakket er tekket med takstein.

1 gangdør i enkel trekonstruksjon og 1 gangdør av metall.

I tillegg er det laget skjul/lagerrom ved siden av og under bygningen i enkle trekonstruksjoner.

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

Uthus 2



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enkel standard med slitasje, skjevheter, skader og et generelt stort rehabiliteringsbehov.

Bygningen vurderes til å ha ingen vesentlig teknisk verdi.

Bygningen er praktisk til lagringsplass.

Vedlikehold

Bygningen har behov for rehabilitering.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen.

Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger.

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående uthus.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av betong.

Gulv i trekonstruksjon og dels med betong.

Vegger er oppført med reisverk av tre.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takstein.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 171 m²/167 m² <i>Enebolig: 3 Entré, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Gang, 2 Kott, 2 Bad, Trapperom, 2 Soverom</i> <i>Andre bygg: Uthus 1, Uthus 2</i> <i>Bruksareal andre bygg: 27 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 900 000 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. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 900 000 Konklusjon markedsverdi 2 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Holterfaret 3 ,1963 FOSSER 139 m ² 1974 2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 022
2 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER 146 m ² 1957 4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000		3 250 000	22 260
3 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER 166 m ² 1973 2 sov	09-09-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	21 084
4 Nyveien 816 ,1963 FOSSER 118 m ² 1958 3 sov	22-12-2019	2 690 000	2 475 000		2 475 000	20 975
5 Nyveien 787 ,1963 FOSSER 125 m ² 1950 2 sov	15-01-2024	2 600 000	2 550 000		2 550 000	20 400
6 Nyveien 787 ,1963 FOSSER 125 m ² 1950 2 sov	15-09-2019	2 300 000	2 300 000		2 300 000	18 400
7 Brattfossveien 6 ,1963 FOSSER 162 m ² 1969 2 sov	16-06-2025	2 590 000	2 550 000		2 550 000	15 741
8 Engeråsveien 9 ,1963 FOSSER 228 m ² 1968 2 sov	27-04-2025	2 990 000	2 750 000		2 750 000	12 061

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	13 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Uthus 1

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

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

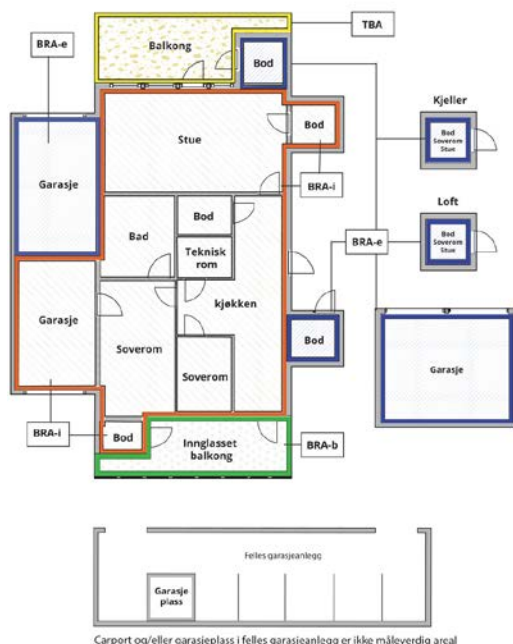
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	85	4		89	
2. etasje	82			82	8
SUM	167	4			8
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Entré 1/syd, Stue, Kjøkken, Gang, Kott, Kott 2, Bad, Entré 2/nord	Entré kjeller/teknisk rom	
2. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Kjeller mot syd har 2 kjellerrom med takhøyde ca. 1,85-1,90 meter, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.
Kjeller mot nord har kjellerrom/teknisk rom med lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det lagerrom/skjul med lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal og som ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Uthus 2

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	6
Uthus 1	0	22
Uthus 2	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Eydfinnur Reginsson Bjarnastein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	13	23		0	2229.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nyveien 772							
Hjemmelshaver Laura Bjarnastein og Eydfinnur Reginsson Bjarnastein.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Fosser ca. 5km. utenfor Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp. Septiktank på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.229,8m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	01.08.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.08.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	06.07.2017		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RG2143>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250129	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eydfinnur Reginsson Bjarnastein	Laura Bjarnastein

Gateadresse	
Nyveien 772	

Poststed	Postnr
FOSSER	1963

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Erstattet dusjkabinett med badekar, malt tak og fuget i baderom i 1. etasje. Fuget og malt i baderom i 2. etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann løper inn i kjeller fra berget, som huset står på, når det regner og snøen smelter. Jeg har dog ikke hatt problemer av det, da det løper videre ut av kjeller igjen og tørker ganske fort. Det forefinnes også vannavløp, men jeg har ikke opplevd at det har vært nødvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært vannlekasje fra yttertak rundt avtrekksrør til klosett, som jeg har tettet og tørket og utbedret vannskaden (forsikringen dekket ikke dette).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skorstein over yttertak hadde noen løse mursteiner. Dette har jeg selv utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen revner i muren i sørlige kjeller, som nylig er blitt pusset over. Gulvet i kjøkken, stue og gjestekammer i 2. etasje er skjeve.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus kommer seg opp på loftet på innsiden av veggene. Mus har vært under kjøkkenvasken i 2. etasje på et tidspunkt før vi flyttet inn. Mus kommer inn i nordlig kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El måler i 1. etasje er blitt satt opp i 2010 av forrige eier. Varmepumpe med styreenhet er blitt satt opp i 2010 av forrige eier.

Arbeid utført av

El inst. egen bolig fagbrev Gr. L, Kristoffer Sørli

Filer

[EL 4.pdf](#)

[EL 3.pdf](#)

[Varme 01.pdf](#)

[Varme 02.pdf](#)

[Varme 03.pdf](#)

[Varme 04.pdf](#)

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

Sluttkontroll av el installasjon.

Filer

[EL 1.pdf](#)

[EL 2.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har selv satt opp nytt gjerde rundt altan. Jeg har selv reparert skorstein over yttertak. Der var noen murstein løsnet som jeg murte fast igjen og siden har jeg pusset utover pipen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har fastgjort takstige og satt opp stigeholder. Jeg har skiftet ut deler av ytterkledningen. Jeg har skiftet vannbord over og under noen vinduer. Jeg har malt hele fasaden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er delt opp i to boenheter med egen strømmåler, bad, kjøkken, stue, soverom og varmvannstank til hver enhet. Det gjenstår å adskille de to enhetene med en dør og å få det godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sørligste del med altan og inngang er bygget til i 2010 av forrige eier. Hele 1. etasje har blitt endret til mer åpen løsning i 2010 av forrige eier. Det har blitt lagt vannvarmerør tilknyttet varmepumpe i gulvet i stuen i 1. etasje og badet i 2. etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon på gulvvarme ligger ved EL måler i nordlig kjeller.

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

Beskrivelse

Eiendommen har ikke fått godkjenning til oppdeling av huset til to boenheter.

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: 1107250129

Tilleggskommentar

Varmpumpe, utvendig del, er defekt og virker ikke. Og det har vært uregelmessige avbrudd i styreenheten til varmpumper.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eydfinnur Reginsson	35e0e3f1a680eeee9f009	30.07.2025	Signer authenticated by
Bjarnastein	34575ddf54491a14e89	12:37:24 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laura Bjarnastein	93b8312ffb12ff094af11afa	30.07.2025	Signer authenticated by
	5ebcecf3ab6f344e	13:06:45 UTC	One time code

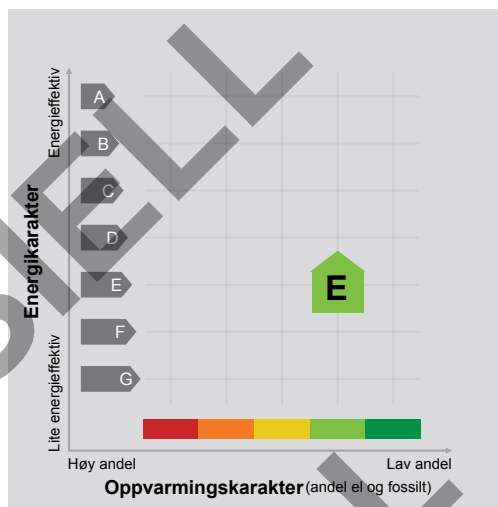
Document reference: 1107250129

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nyveien 772
Postnummer	1963
Sted	FOSSER
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150154960
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	—
Dato	—



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

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

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

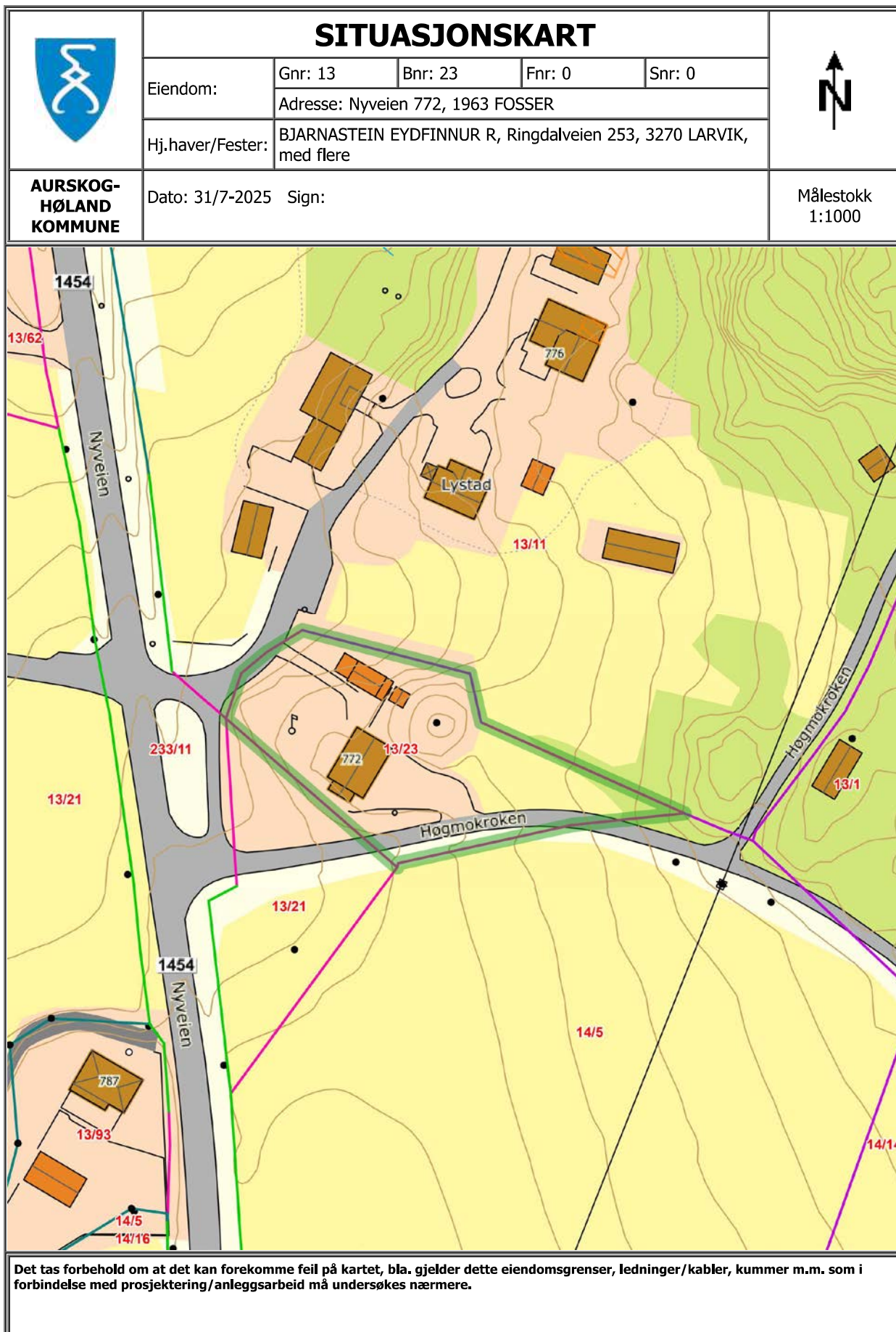
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

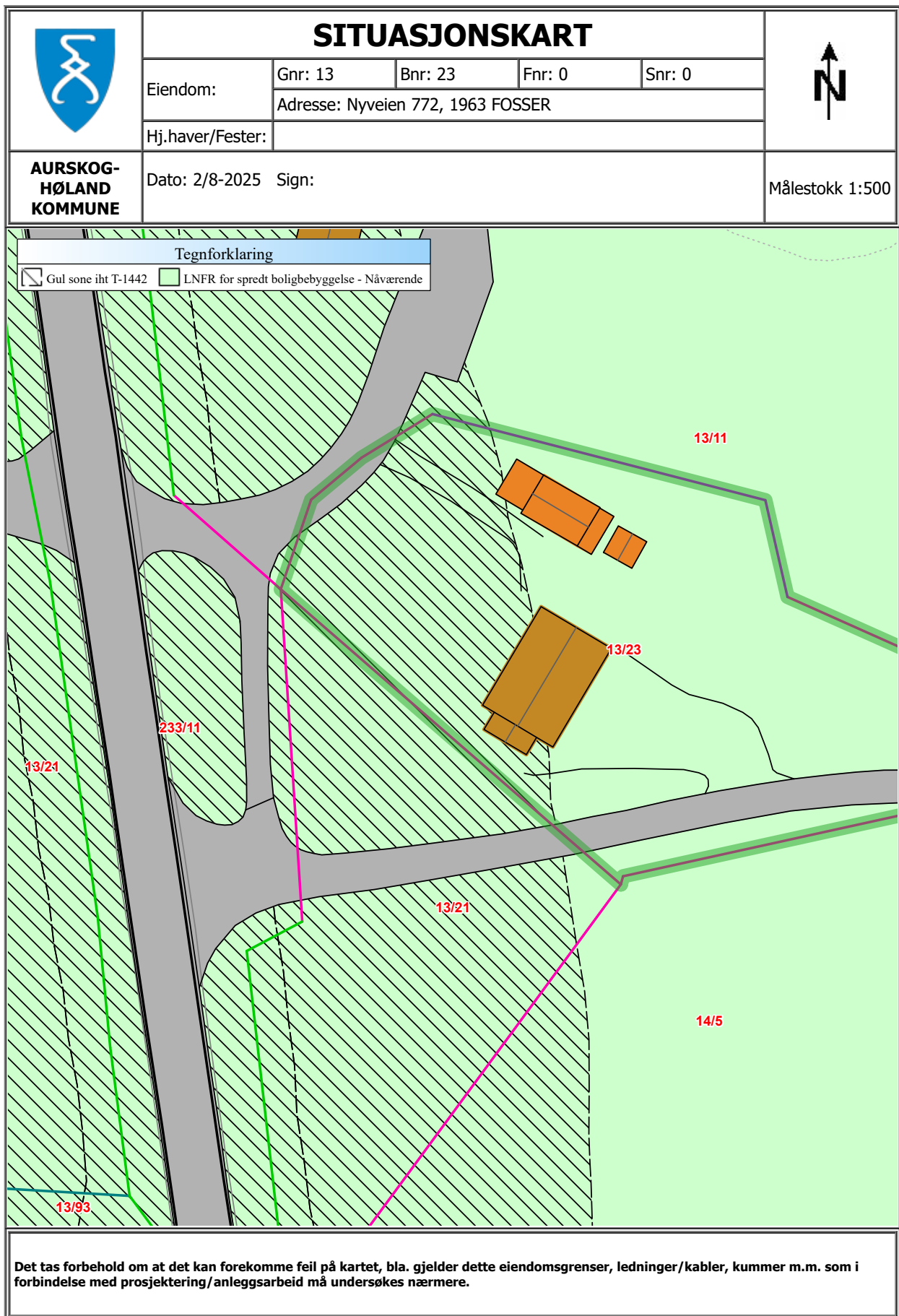
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 272 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 997 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	7 000 liter ved





Nabolagsprofil

Nyveien 772

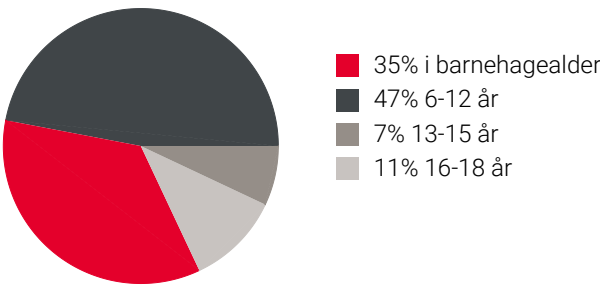
Offentlig transport

🚊 Fosser	3 min 🚶
Linje 480	2.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚶

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
252 elever, 14 klasser	5.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
650 elever, 40 klasser	8.1 km
Bjørkelangen videregående skole	10 min 🚶
674 elever, 32 klasser	9.2 km
Kjelle videregående skole	12 min 🚶
180 elever, 17 klasser	10.4 km

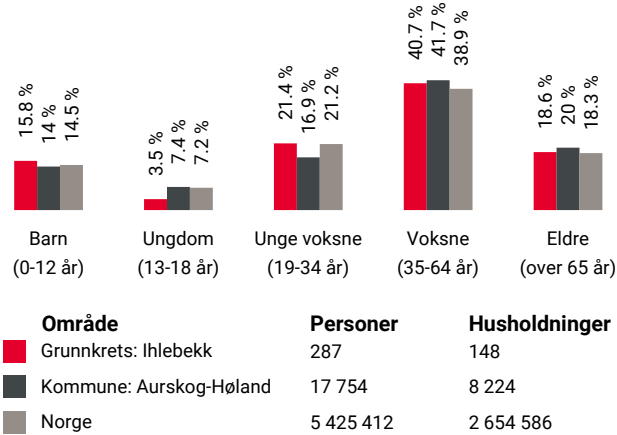
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
97 barn	6.7 km
Burholttoppen barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
53 barn	9.4 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	11 min 🚶
19 barn	10 km

Dagligvare

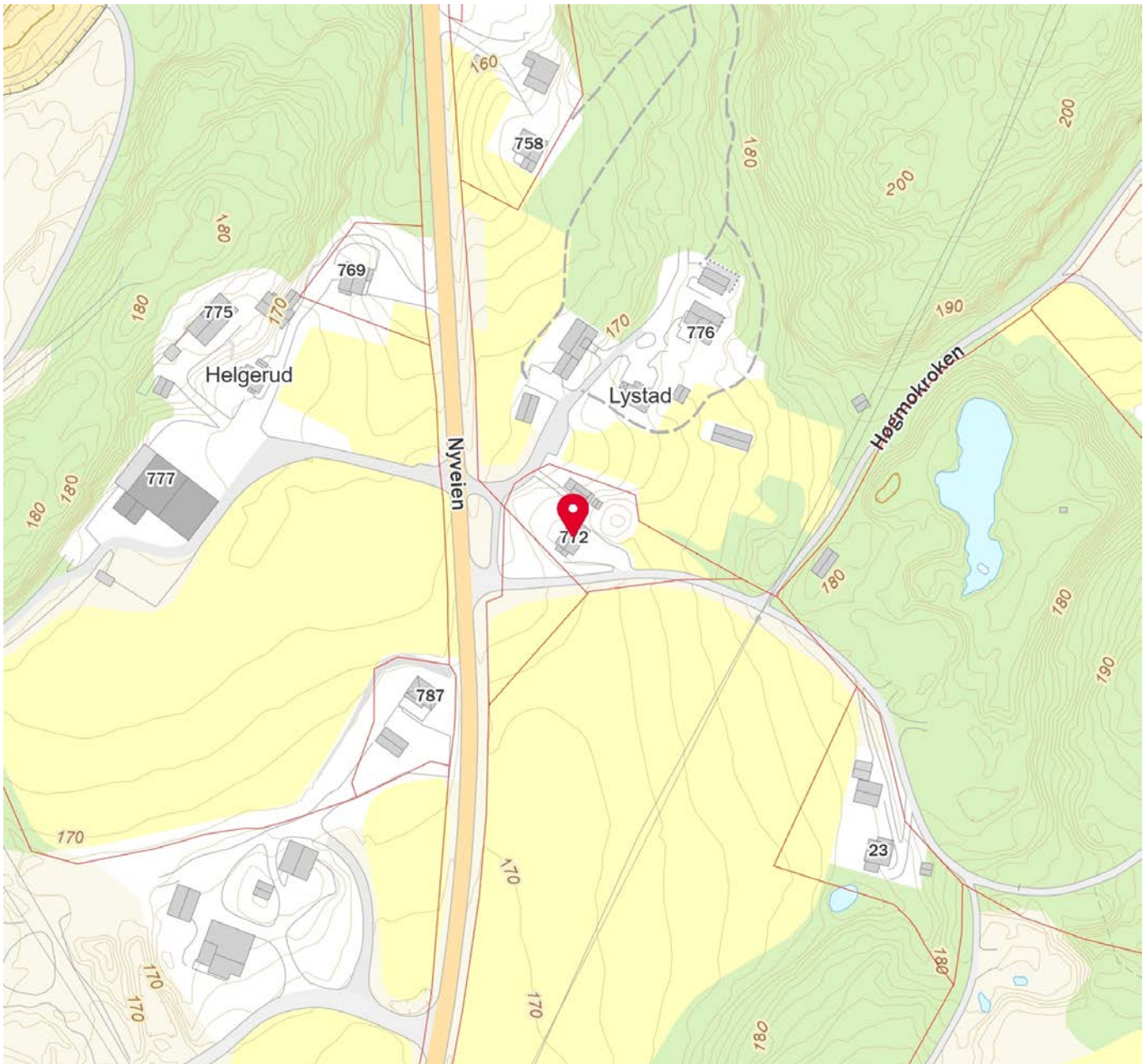
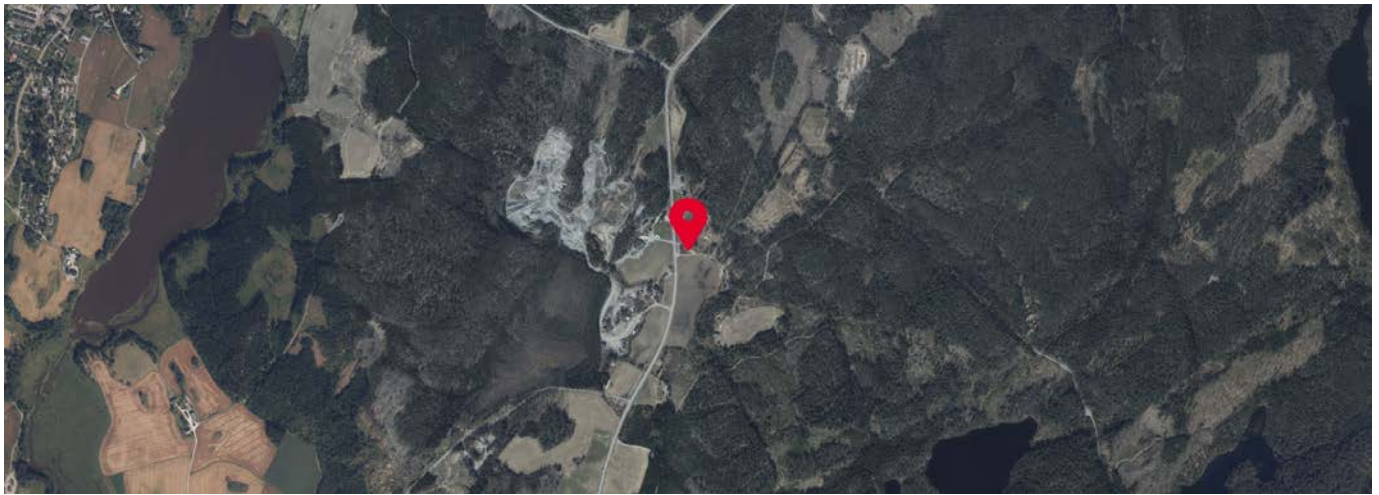
Rema 1000 Løken	7 min 🚶
Post i butikk	6 km
Kiwi Løken	7 min 🚶
PostNord	6 km

Sport

⚽ Misurina	4 min 🚶
Ballspill	3.1 km
⚽ Løken skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	5.8 km
🏊 MOVA Bjørkelangen	11 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	11 min 🚶



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nyveien 772
1963 FOSSER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

aktiv.
Tar deg videre