



PRIVATMEGLEREN
MOSS

GAMLE SÅNERVEI 344

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

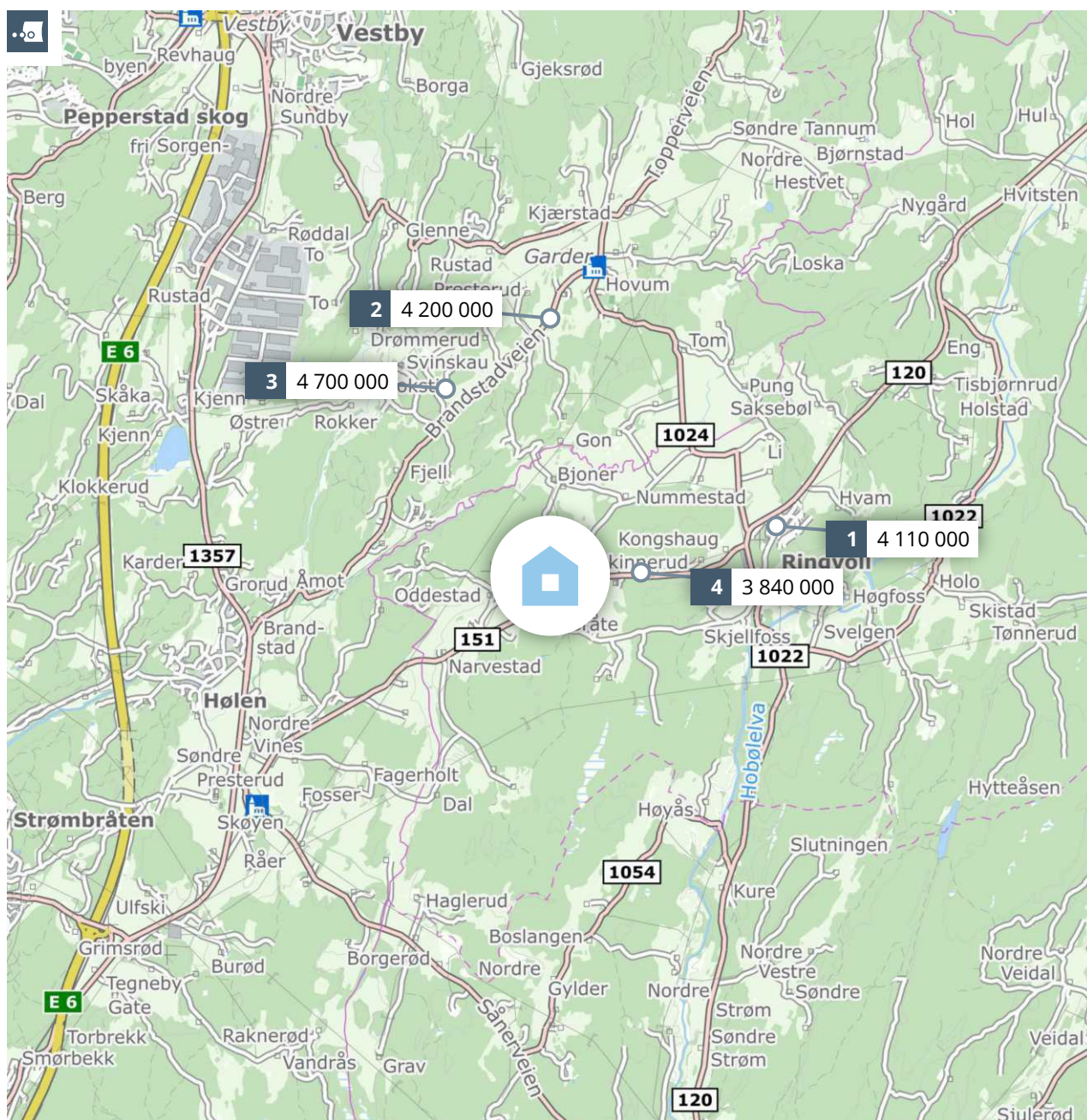
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglens verdivurdering **GAMLE SÅNERVEI 344**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 28.11.2025

Meglens verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglens verdivurdering. Eiendomsverdi og meglers er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglers foretaks samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglers: Mette Hoseth.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gamle Sånervei 344, 1827 HOBØL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 884 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS BRÅTE

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	27 329
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	82 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt	1 842 m²					
Byggeår	1974					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trollveien 4 124 m² 1981 998 m² 4 sov	04.09.2024	3 890 000	4 110 000	0	4 110 000	33 145
2 Brandstadveien 495 138 m² 1924 809 m² 2 sov	11.03.2025	4 490 000	4 200 000	0	4 200 000	30 435
3 Svinskauveien 27 169 m² 1985 1 279 m² 4 sov	20.10.2025	4 990 000	4 700 000	0	4 700 000	27 811
4 Sånerveien 122 105 m² 1978 2 064 m² 3 sov	07.04.2025	3 150 000	3 840 000	0	3 840 000	36 571

Landlig beliggende enebolig med garasje. Flotte uteområder og fin utsikt over åkrene. Eiendommen består av to tomter.

- Boligen et godt inntrykk med duse, behagelige fargevalg samt en fin planløsning.
- Utebod og frittstående garasje med loft.
- Eiendommen består av to tomter på henholdsvis 928 m2 og 914 m2 på tilleggstomten.
- Ca. 3-4 km til Ringvoll. På Ringvoll ligger barnehage, barneskole og stor grusbane med lekeapparater.
- Skolebussen stopper rett utenfor boligen.
- Kort vei til Sonsveien stasjon og påkjøring til E6.

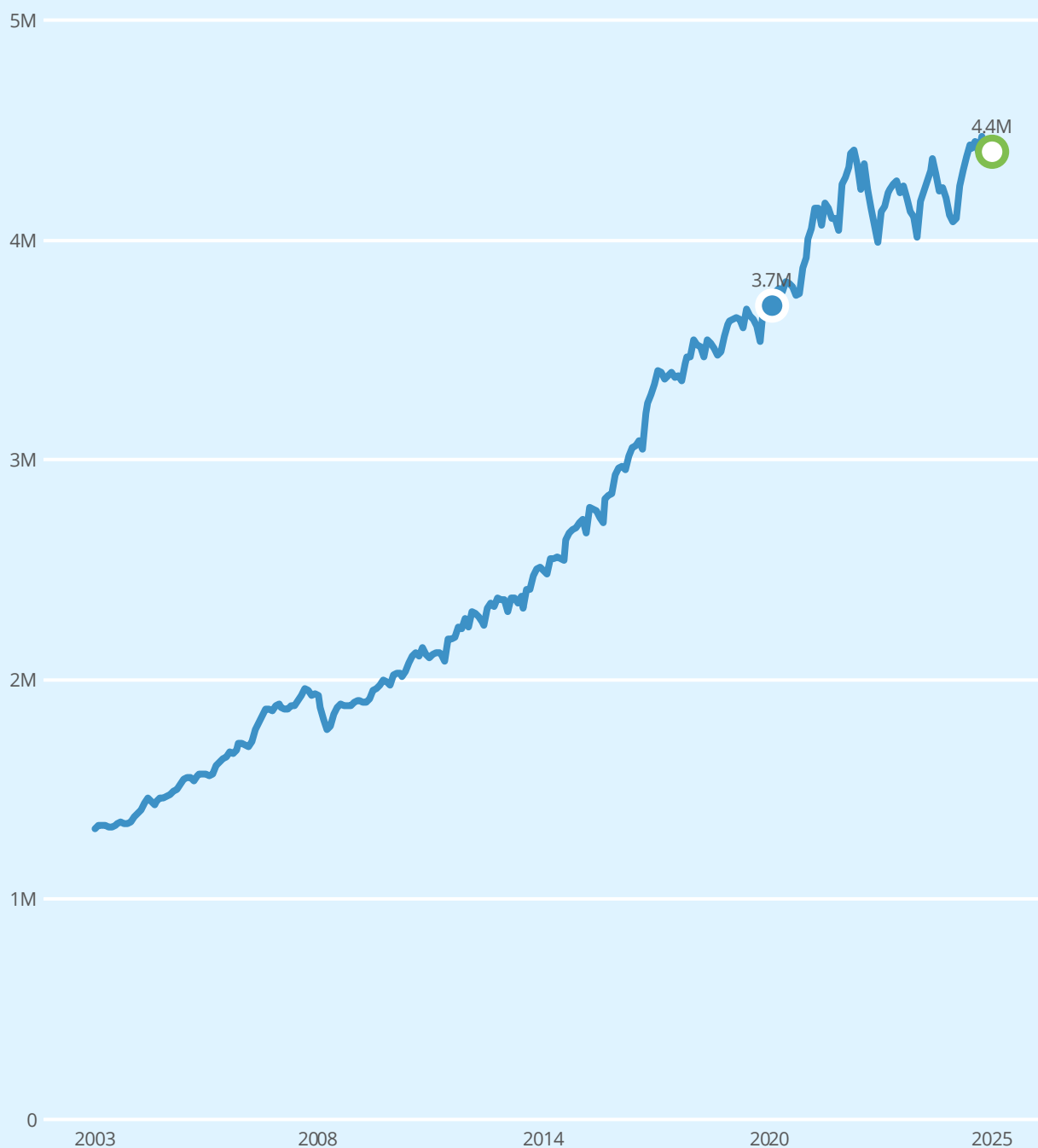
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

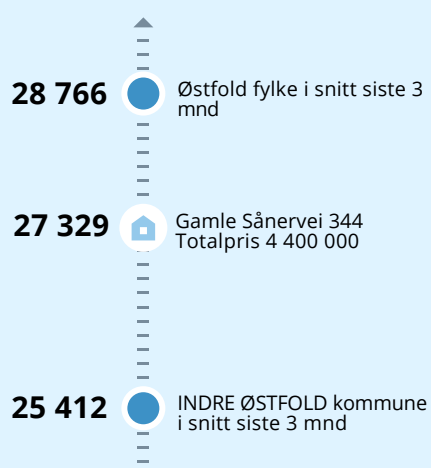
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
19.02.2020	08.04.2020	02.07.2020	3 750 000	3 700 000	0	3 700 000



Eneboliger til salgs i INDRE ØSTFOLD kommune nå



Eneboliger solgt i INDRE ØSTFOLD kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116250243	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lukas Alexander Fossnes	Renate Olsen Spigseth
Gateadresse	
Gamle Sånervei 344	
Poststed	Postnr
HOBØL	1827
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	95562259

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

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sprekker i grunnmur, men ikke kritisk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe små utbedringer. Varmekabler i stue 1 etg og kjøkken virker ikke. Dette må utbedres av nye eiere.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasade innvendig

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lukas Alexander Fossnes	96d0e2f99abfb8083f247 2ab7206800262bcc289	28.11.2025 11:02:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Spigseth	ad17672038fe8fc9bfbe5a 1cbaa00d6359942273	28.11.2025 15:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250243

- 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Sånervei 344 , 1827 HOBØL

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 884,885, bnr. 6,11, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 18520-1937

Referansenummer: QK7301

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka
Pettersen



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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.

Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.

Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

<https://pettersentaksering.no>

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1974.

Boligen er oppført med underetasje og 1 etg.

Boligen holder normal standard.

Oppvarming med vedovn i stuen, ellers varmekabler i flere rom.

Utdrag av tilstand:

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrassen.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det mangler ildfast plate under sotluken.

Eldre vaskerom.

Ingen membran på gulv eller vegger.

Bak huset faller terrenget inn mot grunnmuren.

Det er utført egeninnsats på el-anlegg.

Noe groing på taket.

Lavt rekkverk på terrassen.

Rekkverket er på kun 80 cm.

Noe merker på ytterdøren, spesielt innvendig.

Noen av vinduene subber litt i karmen eller går trått.

Avskalinger på utvendig beslag på vinduene i stuen.

Vindu i våtsonen på badet i 1 etg.

Ikke synlig klemring i sluket.

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

En del skjevheter i innvendig trapp.

Det er målt over 20 mm skjevhet i enkelte trinn.

Noen åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm.

Noe forekomst av mus.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Stigetrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig stående bordkledning med fresede hjørner.

Iflg. tidligere salgsoppgave er ytterveggene etterisolert, det er satt på asfaltplater og kledd om i 2018.

Saltak.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Undertak av rupanel.

Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

Det er ikke gulv på loftet.

Loftet er dermed besiktiget fra trappen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.

Trekarmer.

Flere nye vinduer i 2009.

Fastkarmvinduene i stuen er med Pvc.

Pvc-vinduene er med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

En terrassedør i Pvc og to enkle terrassedører.

De enkle terrassedørene er med pressglass.

Stor terrasse i front og rundt på siden av huset.

2 markiser på terrassen.

Utvendig tretrapp ved terrassen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat, fliser i gangen og betongdekke i boden.

Vegger med mdf, trepanel og ellers sparklede og malte plater.

Himlinger med slettmalte flater, mdf og takess.

Alle overflater i 1 etg ble pusset opp i 2020.

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

Boligen har elementpipe.

Vedovn fra Aduro i stuen.

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Innvendige hvite fyllingsdører

Skyvedørsgarderobe på soverommet i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble pusset opp i 2017/2018 som vennetjeneste iflg. tidligere salgsoppgave.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater.

Taket har malt mdf.

Downlights.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet.

Baderomsplater på veggene.

Badet er innredet med dusjhjørne med takdusj og hånddusj, servantskap, speilskap og gulvstående wc.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Eldre vaskerom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Betonggulv.

Vegger av pusset mur.

Rommet har opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og utslagsvask i plast.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert kjøkkeninnredning fra Epoq.

Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølehyrne.

2 vitrineskap med lys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Flislagt gulv.

Rommet har kun wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og pex.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er satt opp et servantskap og speil på soverommet i underetasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Automatsikringer.

Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/20/16 og 10 amp.

Utstrakt bruk av downlights.

Varmekabler i hallen, soverom, kjellerstuen i underetasjen samt bad, stue og kjøkkenet.

Røykvarslere og slukkeapparat.

Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er antatt fra byggeåret.

Iflg. tidligere salgsoppgave er det nyere drenering rundt deler av huset.

Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Muren er pusset samt parti med teglstein ved inngangen.

Grus og plen mot husveggen.

Det er montert minirensanlegg, Biovac i 2012 iflg. tidligere eier.

Vannforsyning fra Hobøl Vannverk.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

I underetasjen er tidligere garasje innredet til soverom samtidig brukes hobbyrommet til kjellerstue/soverom.

I 1 etg er kjøkkenet utvidet ved å ta areal fra ett av soverommene.

Det er laget en åpning mellom to av de tidligere soverommene slik at det er kun ett soverom i 1 etg med tilhørende tv-stue/lekerom.

Bruksendringen fra garasje til oppholdsrom er søknadspliktig.

Ukjent om bruksendringen er søkt kommunen.

Bod/vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det er satt inn vindu og dør i møne på garasjen.

Det er oppført ett opplett på taket på ene siden.

Loftet er innredet.

Utfra tegningen kan det se ut som mønehøyde er høyere enn byggemeldte tegninger.

Ukjent om endringene på garasjen er meldt kommunen.

Arealer

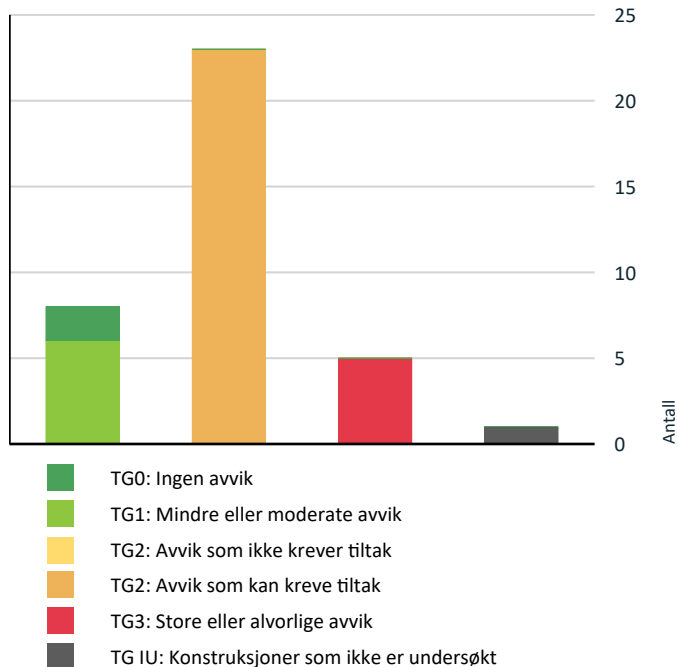
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

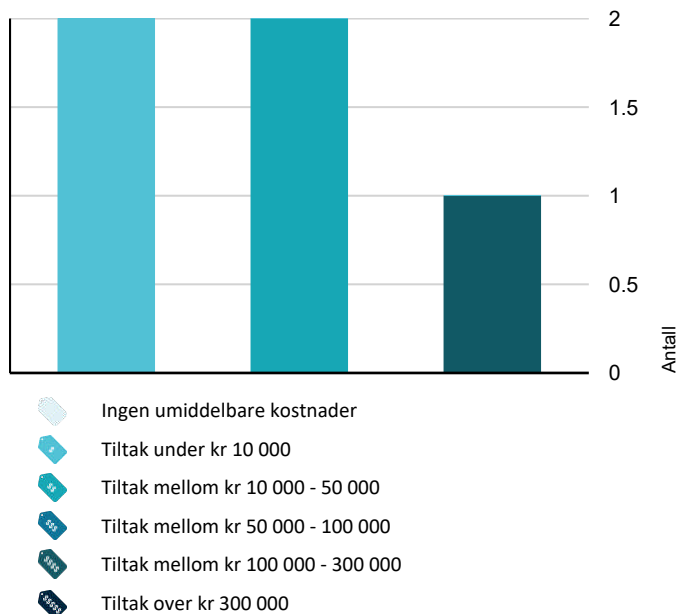
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Noe groing på taket.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Vaske og rense taket.



Taket er tekket med betongstein.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning med fresede hjørner.
Iflg. tidligere salgsoppgave er ytterveggene etterisolert, det er satt på asfaltplater og kledd om i 2018.



Stående trekledning med fasede hjørner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Undertak av rupanel.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Det er ikke gulv på loftet.
Loftet er dermed besiktiget fra trappen.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Noe misfarging på undertaket enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåke tilstand.



Noe misfarging på undertaket.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.

Trekarmer.

Flere nye vinduer i 2009.

Fastkarmvinduene i stuen er med Pvc.

Pvc-vinduene er med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen av vinduene subber litt i karmen eller går trått.

Avskalinger på utvendig beslag på vinduene i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Skifte ut beslag.



Vinduer fra byggeåret i underetasjen.



Pvc-vinduer i stuen er fra 2011.



Avskalinger på beslaget til stuevinduene.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

En terrassedør i Pvc og to enkle terrassedører.

De enkle terrassedørene er med pressglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på ytterdøren, spesielt innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slipe og male ytterdør eller vurdere å skifte ut døren.

Tilstandsrapport



Ytterdør med noe merker og slitasje.



Terrassedør fra 2011 i stuen.



Terrassedør i Pvc på kjøkkenet.
Terrassedøren er fra 2013.



Terrassedøren på soverommet er fra 2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i front og rundt på siden av huset.
2 markiser på terrassen.

Vurdering av avvik:

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

Lavt rekkverk.
Rekkverket er på kun 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å skifte ut til ett høyere rekkverk.



Terrassen.



Lavt rekkverk, kun 80 cm.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved terrassen.

Vurdering av avvik:

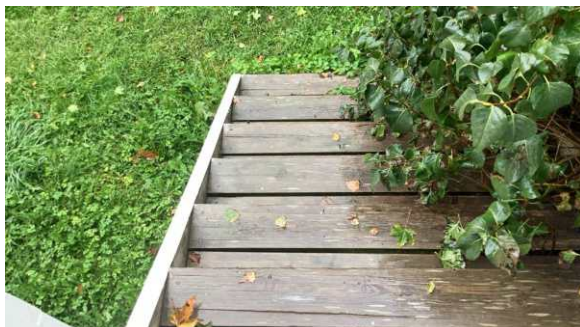
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp til terrassen uten rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Gulvene er belagt med laminat, fliser i gangen og betongdekke i boden.
Vegger med mdf, trepanel og ellers sparklede og malte plater.
Himlinger med slettmalte flater, mdf og takess.
Alle overflater i 1 etg ble pusset opp i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt gjenstående maling og sparkling av vegger i underetasjen.
Riss i vegg i trappen.
Avskalinger på murgulvet i boden.
Noe avskalinger på laminatgulvene i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.



Gjenstående maling og sparkling av vegger på soverommet i underetasjen.



Noen avskalinger i skjøtene på laminatgulvene i 1 etg.

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.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn fra Aduro i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Feieluke er skadet.

Åpent hull i pipen etter fjering av ildsted i underetasjen.
Feil på lukkemekanismen til sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rep av sotluken.

Tette hull etter tidligere ovn.

Pusse og male pipen.

Sette opp brannhemmende plate på veggen ved sotluken og en ildfast plate på gulvet under sotluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



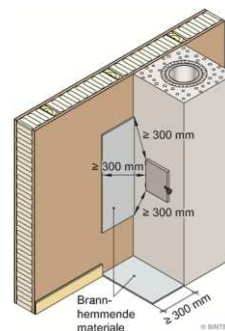
Vedovn i stuen.



Hull etter tidligere vedovn i underetasjen.



Sotluke for nær brennbart materiale.



Riktig utførelse rundt sotluker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på soverommet i underetasjen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19-20%

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Litt høye fuktverdier i veggplatene mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Overvåke tilstand og vurdere om det må gjøres tiltak.



Noe høye fuktverdier i veggplatene mot grunnmuren i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

En del skjevheter i trappen.

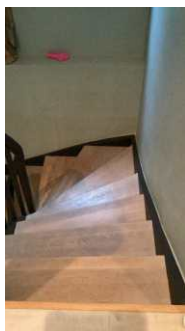
Det er målt over 20 mm skjevhet i enkelte trinn.

Noen åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm.

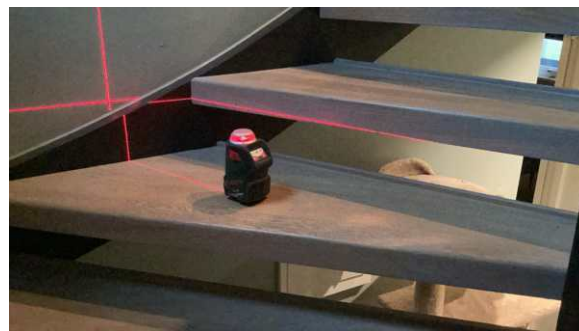
Konsekvens/tiltak

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

Vurdere å rette opp trappen.



Tretrapp.



En del skjevheter i enkelte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører

Tilstandsrapport



Innvendige fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene subber i skinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dørene.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2017/2018 som vennetjeneste iflg. tidligere salgsoppgave.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har malt mdf.

Downlights.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen til dusjen og vasken.

Bobler i overflatene på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.

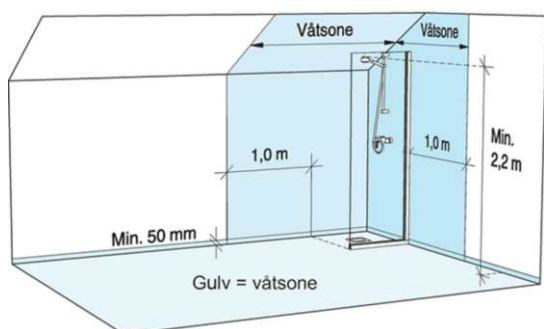
Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen til dusjen.



Det har dannet seg bobler i overflatene på mdf-taket.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:

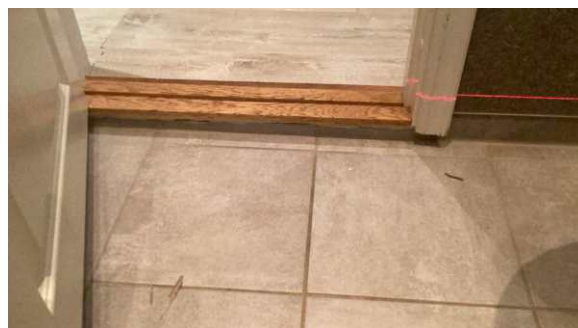
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilfredsstillende fall på gulvet.



God oppkant ved døra.

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet.

Baderomsplater på veggene.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ikke synlig klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Uten klemring i sluket kan vann trekke ut i betong.



Ikke synlig klemring i sluket.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med takdusj og hånddusj, servantskap, speilskap og gulvstående wc.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Badet i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETG > BAD

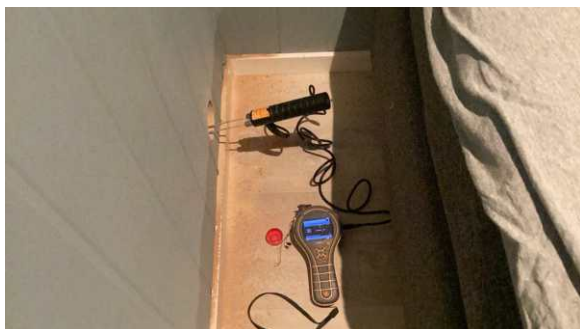
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

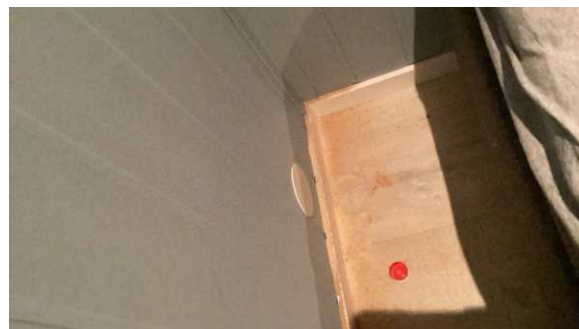
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Betonggulv.

Vegger av pusset mur.

Rommet har opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og utslagsvask i plast.

Vurdering av avvik:

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

Ingen membran på gulv eller vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utslagsvask i plast på vaskerommet.



Ingen membran på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Alle vegger mot vaskerommet er av mur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning fra Epoq.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
2 vitrineskap med lys.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på flere fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderer å skifte ut frontene.



Kjøkken fra Epoq.



Merker på flere fronter.



Avskalinger og merker på frontene

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flislagt gulv.
Rommet har kun wc.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det mangler toalettsete/lokk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Sette på toalettsete/lokk.



Toalettrommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og pex.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er flere rør som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.



Løse pex-rør



vannrør som ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er satt opp et servantskap og speil på soverommet i underetasjen.



Servantskap på soverommet i underetasjen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert på vaskerommet.



Tanken er tilkoblet strøm via stikkontakt.

TG 3 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 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.

Automatsikringer.

Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/20/16 og 10 amp.

Utstrakt bruk av downlights.

Varmekabler i hallen, soverom, kjellerstuen i underetasjen samt bad, stue og kjøkkenet.

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

Nei Det er utført noe egeninnsats på el-anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.

Avvik må rettes og godkjennes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



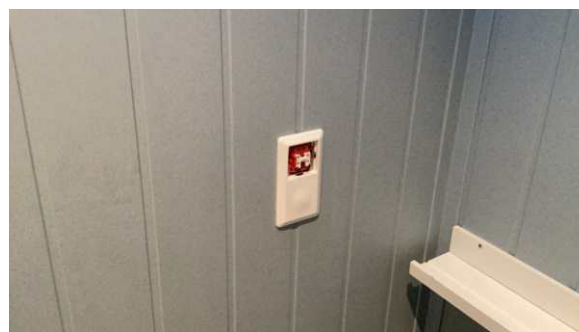
Sikringsskapet.



Løst ledning og åpent punkt i boden.



Åpent og løst punkt på soverommet i underetasjen.



Manglende deksel til bryter på tv-stuen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering er antatt fra byggeåret.

Iflg. tidligere salgsoppgave er det nyere drenering rundt deler av huset.

Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Platon er ikke klemt i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Platon er ikke klemt i toppen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Muren er pusset samt parti med teglstein ved inngangen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Riss i pusslaget.

Terrenghforhold

Grus og plen mot husveggen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Bak huset faller terrenget inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrenget bak huset faller inn mot grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er montert minirensanlegg, Biovac i 2012 iflg. tidligere eier.
Vannforsyning fra Hobøl Vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod/vedskjul



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

1989

Kommentar

Ca angitt

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel bod/vedskjul.

Bygget står på pilarer.

Bjelkelag.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Saltak med betongstein.

Nøktern standard.

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

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Dobbel garasje med loft.
Støpt dekke.
Yttervegger av Leca.
2 leddporter i tre.
To boddører i tre.
Eget sikringsskap.
3-fas
Utvendig adkomst til loftet.
Loftet har belegg på gulvet og panel på vegger og tak.
Vinduer med isolerglass.
Saltak med opplett.
Taket er tekket med betongstein.

Flere riss i grunnmuren.
Det er skrå, horisontale og vertikale riss.
En del groing på taket.
Riss i dekket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

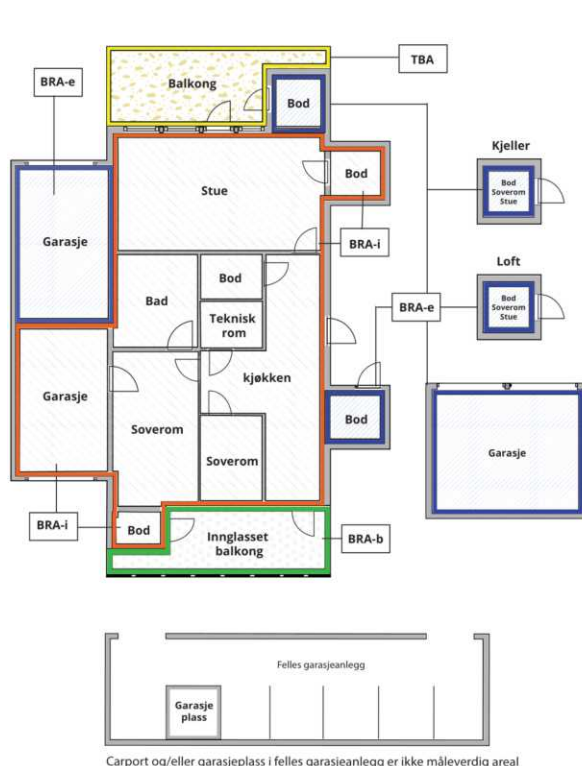
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	84			84	51
Underetasje	77			77	
SUM	161				51
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Gang, bad, soverom, tv-stue, kjøkken, stue		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, toalettrom, kjellerstue/stue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagnes bruk.
I underetasjen er tidligere garasje innredet til soverom samtidig brukes hobbyrommet til kjellerstue/soverom.
I 1 etg er kjøkkenet utvidet ved å ta areal fra ett av soverommene.
Det er laget en åpning mellom to av de tidligere soverommene slik at det er kun ett soverom i 1 etg med tilhørende tv-stue/lekerom.
Bruksendringen fra garasje til oppholdsrom er søknadspliktig.
Ukjent om bruksendringen er søkt kommunen.

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:

Bod/vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		26		26	
1 etg		43		43	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Kontor/loftsrom	
1 etg		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det er satt inn vindu og dør i møne på garasjen.
Det er oppført ett opplett på taket på ene siden.
Loftet er innredet.
Utfra tegningen kan det se ut som mønehøyde er høyere enn byggemeldte tegninger.
Ukjent om endringene på garasjen er meldt kommunen.

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:

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	153	8
Bod/vedskjul	0	13
Garasje	0	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	884	6		0	928 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Sånervei 344

Hjemmelshaver

Fossnes Lukas Alexander, Spigseth Renate Olsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	885	11		0	914 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Fossnes Lukas Alexander, Spigseth Renate Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i landlige omgivelser i Hobøl/Ringvoll.
Ca. 3-4 km til Ringvoll. På Ringvoll ligger barnehage, barneskole og stor grusbane med lekeapparater.
Det er skolebuss til ungdomsskole på Knapstad. Skolebussen stopper rett utenfor boligen.
Kort vei til Sonsveien stasjon og påkjøring til E6.
Fine turmuligheter i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Felles adkomst med naboeiendommen.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra Hobøl Vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har minirensanlegg, Biovac.

Om tomten

Eiendommen består av to tomter på henholdsvis 928m² og 914m² på tilleggstomten.
Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen, hekk, flaggstang og div beplantning.
Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ut fra grunnkartet kan de se ut som deler av garasje går inn på naboeiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig på to plan.
Det er oppført en dobbel garasje med loft.
Det er også en bod/vedskjul på eiendommen.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Polise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	07.10.2025		Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Prospekt			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

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 fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK7301>

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

cm. 84 cm 6

FERDIGATTEST

Hobøl Bygningsråd

Kåre Olav Lilleby,
1550 Hølen.

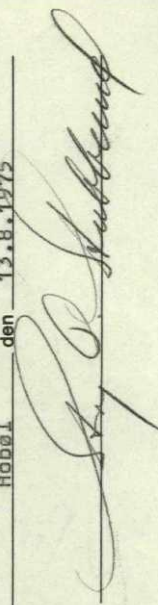
Journalnr.
35/73
Dato, avsluttende synsforr.
11.8.1975

Arbetssted	Gnr. 84, Bnr. 6 i Hobøl.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kåre Olav Lilleby
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	Fillip Holmsen, 1827 Hobøl.

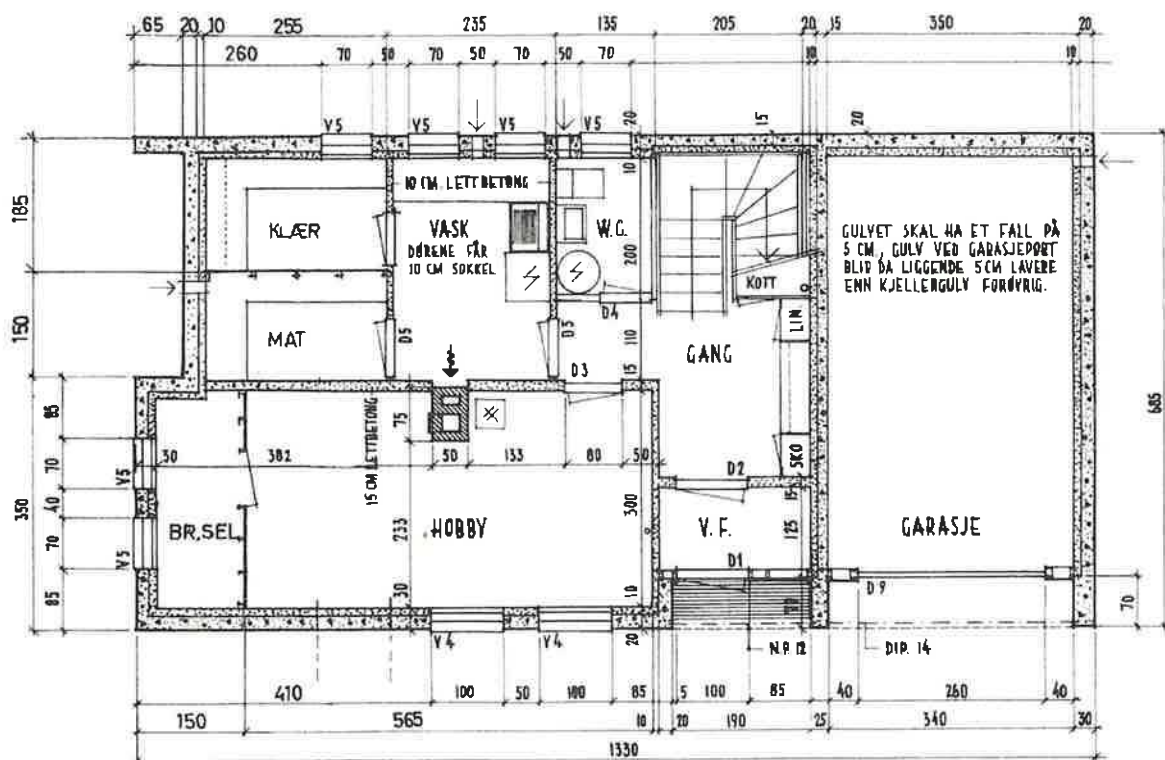
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Hobøl den 13.8.1975



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK



PLAN AV KJELLER

SE OGSÅ B D BLAD 3102 OG 3103

100 50 100
ALTERNATIV VINDUSPLASSERING,
SE TEGNING NR. 2

Hobøl Bygningsråd

26/73

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSETER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED _____ NAVN _____

DATO _____ NAVN _____

BYGGERRE

STED _____ TOMT _____

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL _____

REVIDERT MAI 1971.

117 +

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

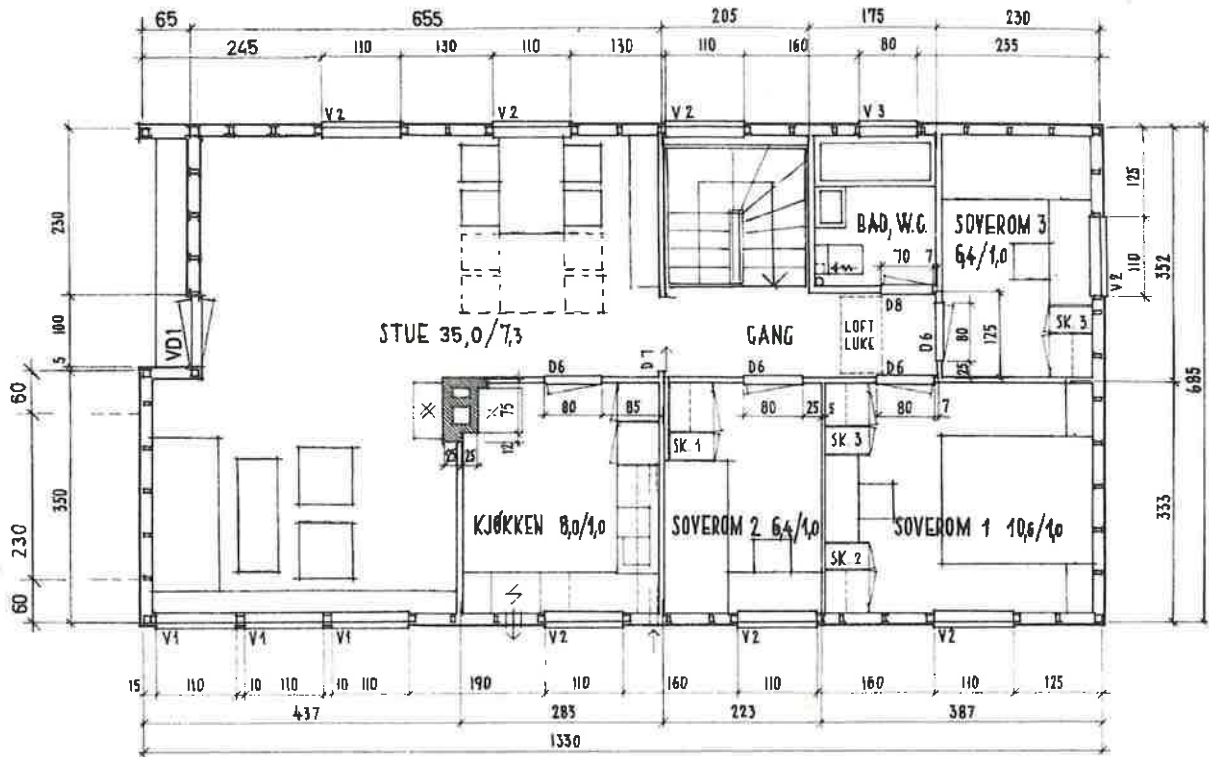
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.

OSLO 7-4-1964

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 10. 6. 68

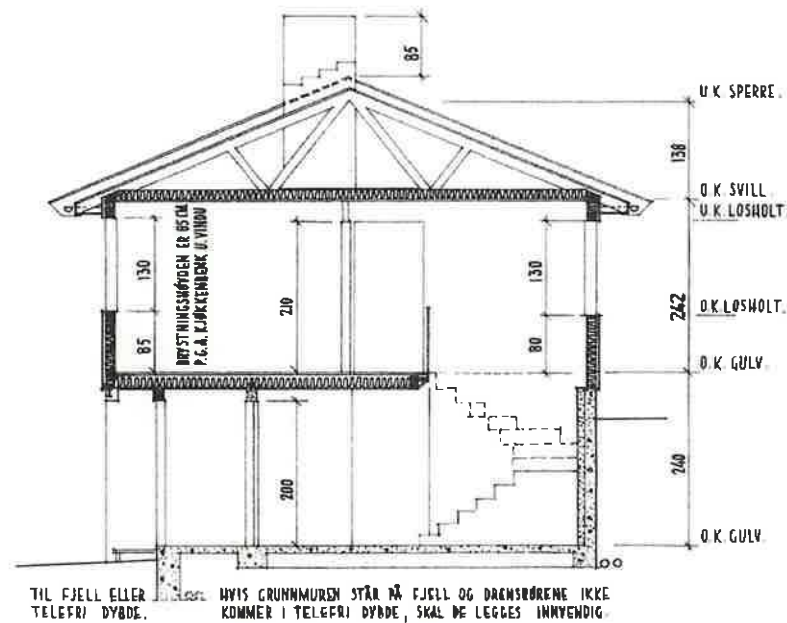
MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS

ALTERNATIV VINDUSPLASSERING,
SE TEGNING NR. 2



PLAN AV 1. ETASJE

BADEGULV SE B.D. BLAD 3101



TIL FJELL ELLER
TELEFRI DYBDE.

HVIS GRUNNMUREN STÅR PÅ FJELL OG DRENSBØRENE IKKE
KOMMER I TELEFRI DYBDE, SKAL DE LEGGES INNENDIG.

SNITT.



Grunnkart



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 884/6
Adresse: Gamle Sånervei 344
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	928
Etablert dato	03.11.1972	Historisk oppgitt areal	937,2
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	884/6
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	884/6
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	03.11.1972			884/1 (-937,2), 884/6 (937,2)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6602900	602024	0	Ja	928	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SPIGSETH RENATE OLSEN F050392*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gamle Sånervei 344 1827 1827 HOBØL	Bosatt (B)
FOSSNES LUKAS ALEXANDER F140788*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE SÅNERVEI 344 1827 1827 HOBØL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Sånervei 344

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1827 HOBØL	Kirkesogn	02030803 Hobøl og Tomter
Grunnkrets	1402 Bråte	Tettsted	
Valgkrets	5 HOBØL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148627355		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	6542026		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1985

3	148628807		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 148627355: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Sånervei 344	H0101	884/6	113	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 6542026: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.07.1985	03.07.1985
Igangsettingstillatelse	15.09.1985	15.09.1985
Tatt i bruk	15.09.1985	15.09.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Sånervei 344	-	884/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

3: Bygning 148628807: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	884/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg 2

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har minirensanlegg

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirensanlegg. Minirensanlegg (som overholder gjeldende renskrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømning av minirensanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet:

- Eier er ansvarlig for at minirensanlegget driftes og vedlikeholdes slik at det overholder gjeldende renskrav.
- Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirensanlegget. Ved eierskifte må ny eier sende inn undertegnet service- og vedlikeholdsavtale til kommunen.
- Kommunen vil gjennomføre tilsyn på anlegget.
- Anlegget skal ikke benyttes som avfallsdunk. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalettet eller i vasken. Kjemikalier (plumbo, avløpsåpner, klorin etc.) skal ikke tilføres anlegget.
- Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
- Dersom det i framtiden legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

Opprydningsplan for private avløpsrensanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende renskrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Eiendommer med godkjente avløpsløsninger kan bli påvirket av opprydningsarbeidet.

Noen eldre minirensanlegg overholder ikke gjeldende renskrav og er derfor ikke lenger en godkjent avløpsløsning. Dette gjelder eldre innendørs tørrslamanlegg fra Biovac (husanlegg) og eldre kun kjemiske anlegg fra Wallax. Eiendommer med slike anlegg vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

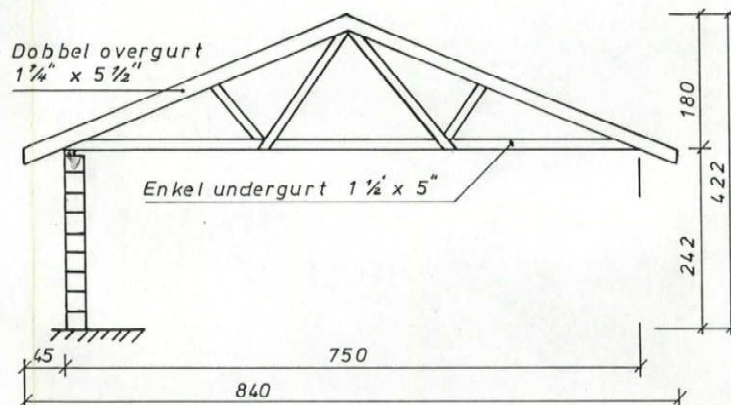
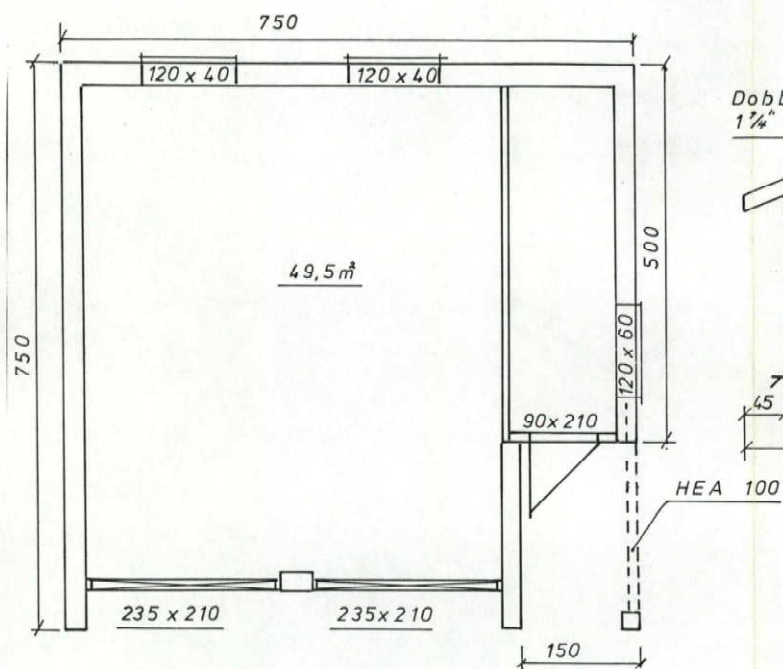
Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

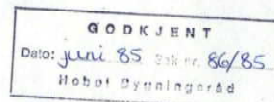
Med hilsen

Indre Østfold Kommune



Plantegning dobbelgarasje for
Brith og Kåre Olav Lilleby
Skogstua 1550 Hølen

April-85



Dobbel garasje-fasade tegning for

Brith og Kåre Olav Lilleby

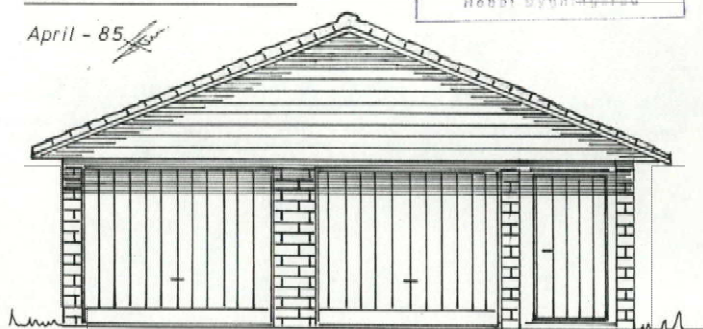
Skogstua 1550 Hølen

April - 85

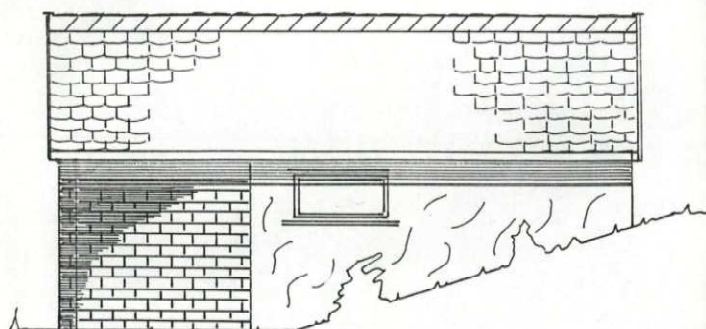
GODKJENT

Dato: Juni 85 Side nr. 36/85

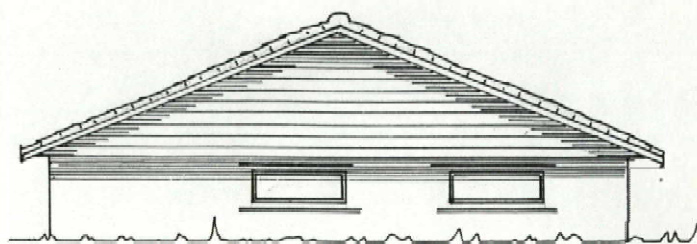
Høbet byggesak



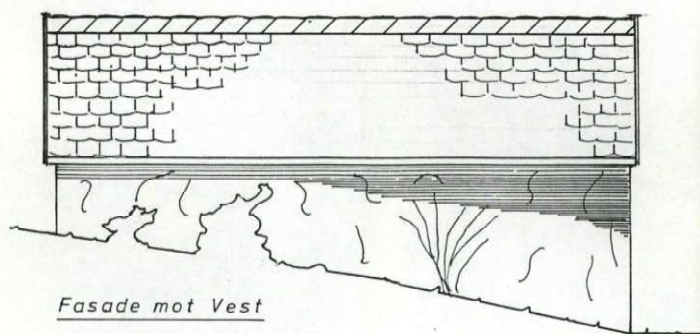
Fasade mot Syd



Fasade mot Øst



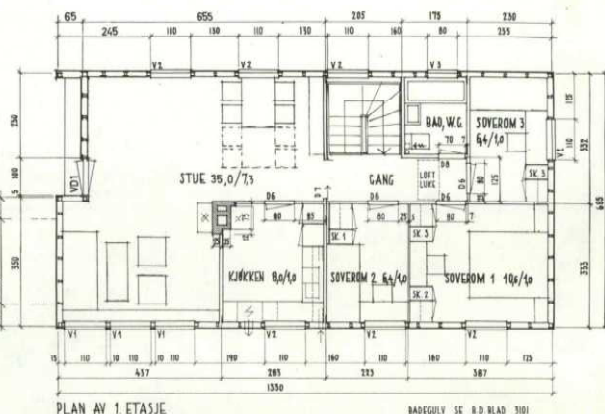
Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

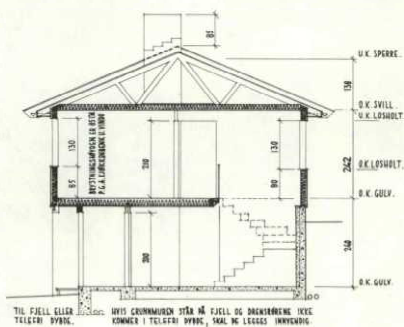
ALTERNATIV VINDUSPlassERING,
SE TEGNING NR. 2

MÅLSETTING AV VEGGENE, GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS



PLAN AV 1. ETASJE

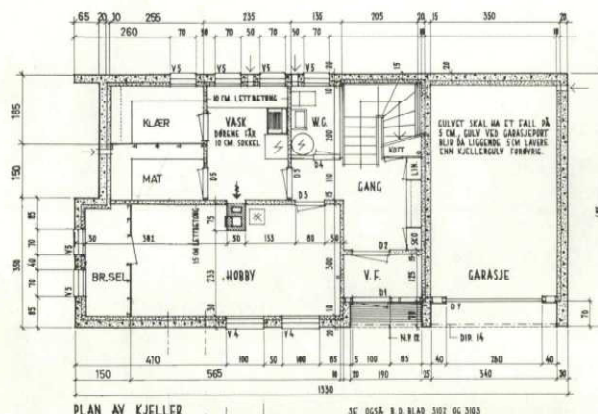
BADEGULV SE B.D. BLAD 3101



SNITT.

TIL FJELL ELLER TILGRI DYPPE. HVIS GRUNNUNGEN STÅR PÅ FJELL OG DOKUMENTERTE HEVE KOMMER I TILGRI DYPPE, SKAL DE LEGGES INNENVED.

MÅLSETTING AV VEGGENE, GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK



PLAN AV KJELLER

SE OGSÅ B.D. BLAD 3102 OG 3103

ALTERNATIV VINDUSPlassERING,
SE TEGNING NR. 2

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____ NAVN: _____

BYGDHERRE

STED: _____ TOMT: _____
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

Hobøl Byggningsråd

26/73

REVIDERT MAI 1971.

117 + TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.

OSLO 7-4-1964

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 10. 6. 68



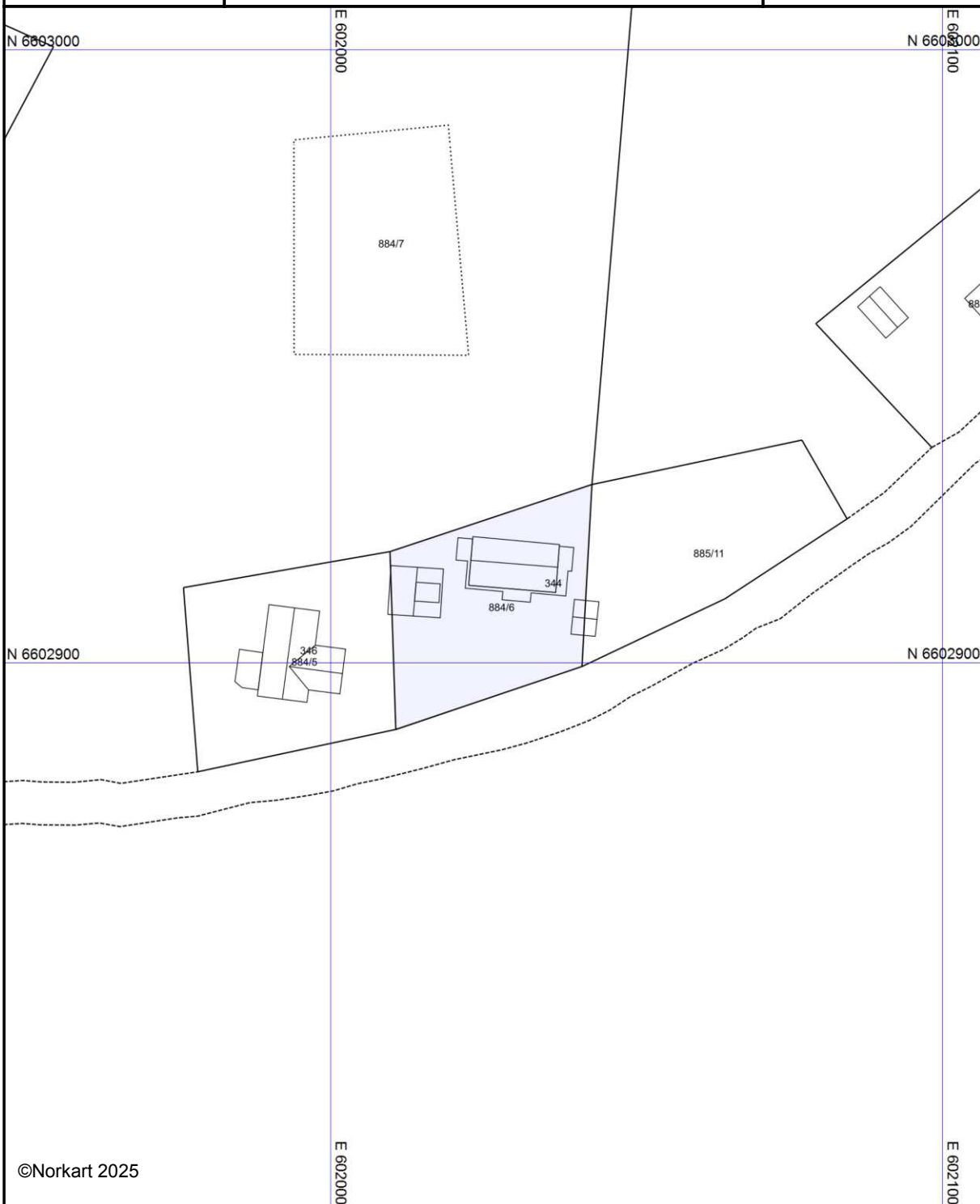
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 884/6
Adresse: Gamle Sånervei 344
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Del.no 3091 29.4.77

ERKLÆRING.

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud



Undertegnede eier av eiendommen RAAKEN
gnr. 85 br.nr. 4 i Hobøl kommune, Østfold gir
herved HOBØL VANNVERK A/L rett til å legge vannled-
ninger - såvel hovedledninger som fordelingsledninger-
med nødvendige kummer over min foran nevnte eiendom/er
etter påvist linje i marken eller traseer som vann-
verket finner hensiktsmessige, samt foreta nødvendig
planering over og på begge sider av ledningen.
Videre gir jeg vannverket rett til å føre tilsyn med
ledningene og utføre nødvendig vedlikehold.
Arbeider som nevnt skal - såvidt mulig - utføres på
årstid da det volder minst skade og ulempe.
For skader og ulemper yter vannverket erstatning.
Erstatning fastsettes ved mindelig overenskomst. Hvis
mindelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres erstat-
ningsbeløpet med endelig virkning ved skjønn. Skjønnet
utføres av en kommisjon på tre medlemmer, hvorav hver
av partene oppnevner 1 og lensmannen i Hobøl 1.
Forøvrig skal Hobøl Vannverk A/L ikke betale for rettig-
hetene etter denne erklæring.
Hobøl Vannverk A/L har rett til å overdra sine rettig-
heter etter denne erklæring.
Erklæringen blir å tinglyse. Tinglysningsgebyret betales
av Hobøl Vannverk A/L.
Erklæringen utstedes i tre eksemplarer (original, ting-
lysningsgjenpart og eierens eksemplar).

H O B Ø L, den 12 / 3 -1977

Jaarv Stengerolt
.....
Eier

Osk.nr. 8622 Dagbokført 2/12 1975.

MOSS SKOLENSKRIVERLØSFT*

Jeg, Kåre-Olav Lilleby,
eier av G.nr. 84 br.nr. 6 i Hobøl, erklærer herved at
Svein Slengsvold eier av G.nr. 84 - br.nr. 5 i Hobøl
har betalt og har rett til vann fra felles vannanlegg
som ligger på min eiendom G.nr.84 - br.nr. 6 i Hobøl.

Hobøl 1/12-1975.

Kåre Olav Lilleby (sign)

Videre skal vi som eiere av G.nr. 84 br.nr. 6 og
G.nr. 84 br.nr.5 i Hobøl, dele utgiftene til strøm og
vedlikehold av vannanlegget.

Svein Slengsvold (sign)

Kåre-Olav Lilleby (sign)

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg

EF



Gamle Sånervei 344

Nabolaget Ringvoll - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Ringvoll skole (1-7 kl.)	5 min
80 elever, 5 klasser	4.1 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1...18 min	
344 elever, 18 klasser	18.6 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
231 elever, 10 klasser	21.9 km
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min
Kirkeparken videregående skole	19 min
710 elever, 28 klasser	18.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oddestad	7 min
Linje 410, 476	0.7 km
Kambo stasjon	12 min
Linje RE20, R21	11.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Ringvoll barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	4 km
Garder barnehage (1-5 år)	6 min
31 barn	4.7 km
Hølen Fus barnehage (1-5 år)	7 min
69 barn	6 km

DAGLIGVARE

Spar Hobøl	4 min
Kiwi Sletta	9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

🏪 Vestby Storsenter	13 min 🚗
🏪 Apoteket i Son	12 min 🚗
🌿 Son Vinmonopol	13 min 🚗

SPORT

⚽ Garderbanen	4 min 🚗
⚽ Ringvoll skole	5 min 🚗
🏊 Kondishuset	9 min 🚗
🏊 Family Sports Club Vestby	11 min 🚗

«Landlig, dyre- og barnevennlig, flott barneskole»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering

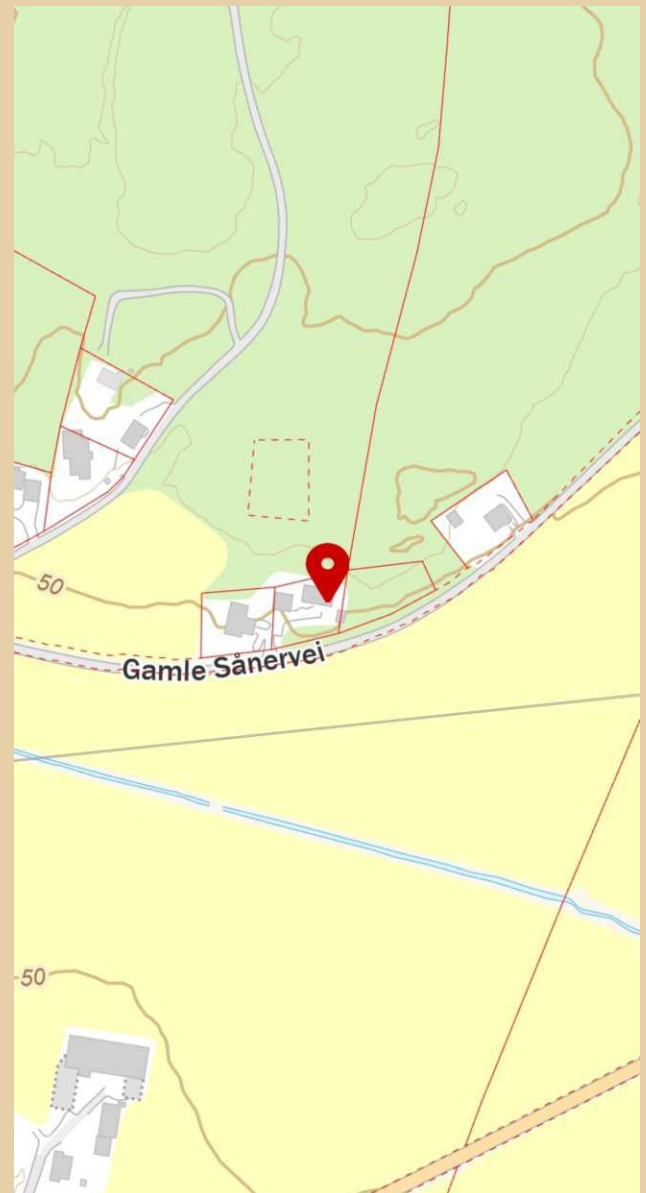
Lett 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Gamle Sånervei 344

Nabolaget Ringvoll - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyriereiere
- Etablerere

SKOLER

Ringvoll skole (1-7 kl.) 80 elever, 5 klasser	5 min  4.1 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 344 elever, 18 klasser	18 min  18.6 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	22 min  21.9 km
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min 
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min  18.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Oddestad Linje 410, 476	7 min  0.7 km
 Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min  11.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 10 min 

BARNEHAGER

Ringvoll barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min  4 km
Garder barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min  4.7 km
Hølen Fus barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min  6 km

DAGLIGVARE

Spar Hobøl	4 min 
Kiwi Sletta	9 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

VARER/TJENESTER

 Vestby Storsenter	13 min 
 Apoteket i Son	12 min 
 Son Vinmonopol	13 min 

SPORT

 Garderbanen	4 min 
 Ringvoll skole	5 min 
 Kondishuset	9 min 
 Family Sports Club Vestby	11 min 

«Landlig, dyre- og barnevennlig, flott barneskole»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering

Lett 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Gamle Sånervei 344

Nabolaget Ringvoll - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Ringvoll skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
80 elever, 5 klasser	4.1 km	
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-...	18 min	🚶
344 elever, 18 klasser	18.6 km	
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	🚶
231 elever, 10 klasser	21.9 km	
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min	🚶
Kirkeparken videregående skole	19 min	🚶
710 elever, 28 klasser	18.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Oddestad	7 min	🚶
Linje 410, 476	0.7 km	
🚶 Kambo stasjon	12 min	🚶
Linje RE20, R21	11.3 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min	🚶

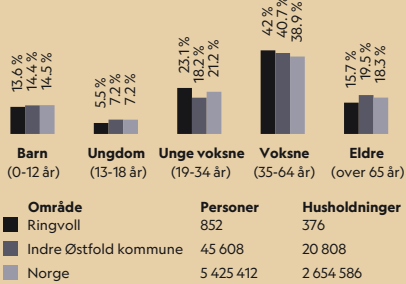
BARNEHAGER

Ringvoll barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
51 barn	4 km	
Garder barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
31 barn	4.7 km	
Hølen Fus barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
69 barn	6 km	

DAGLIGVARE

Spar Hobøl	4 min	🚶
Kiwi Sletta	9 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Garderbanen	4 min
Ringvoll skole	5 min
Kondishuset	9 min
Family Sports Club Vestby	11 min

«Landlig, dyre- og barnevennlig, flott barneskole»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

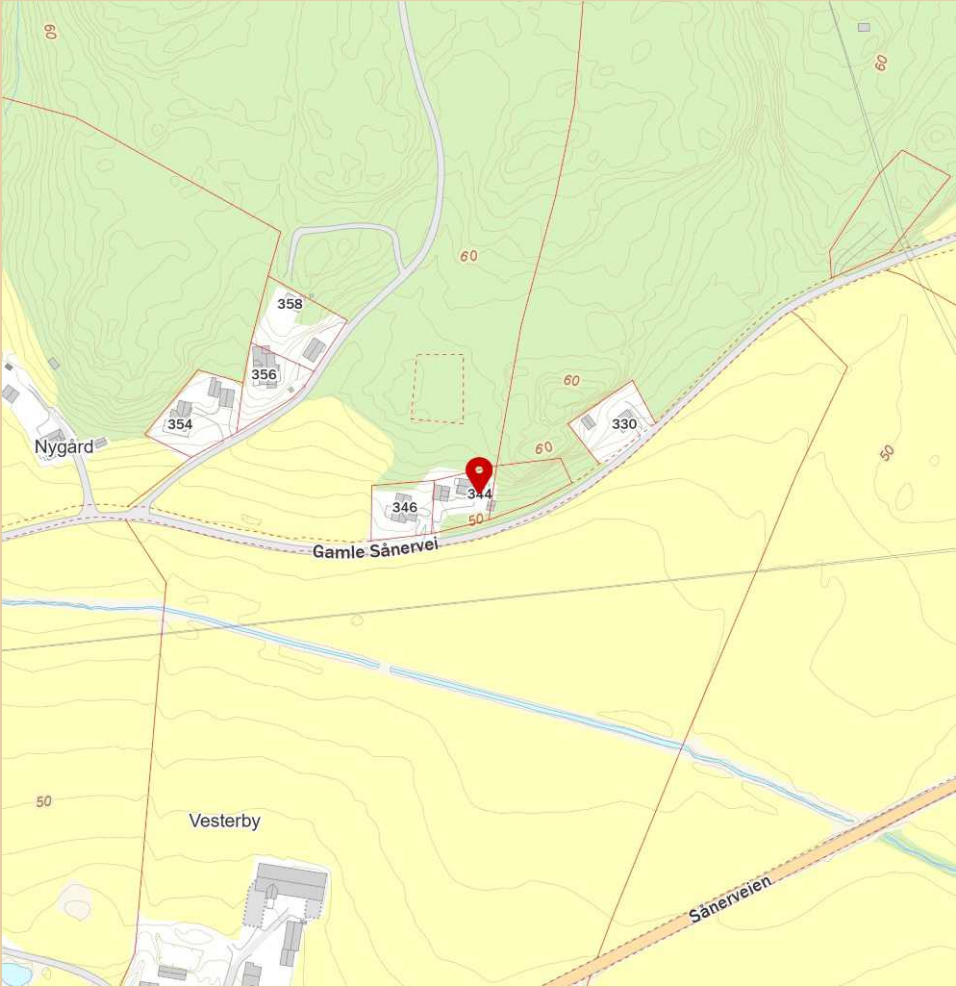
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering

Lett 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Gamle Sånervei 344, 1827 Hobøl
Gnr. 884, Bnr. 6 og Gnr. 885, Bnr. 11, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:

116250243

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Mette Hoseth

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 481 02 314

E-post:

mette.hoseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-