

# aktiv.



Fjellveien 26, 1963 FOSSER

**Velholdt, pen og innholdsrik  
enebolig - Solrik terrasse - Stor  
hage - Dobbelgarasje - Landlig og  
barnevennlig boområde.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 168 600,-  
**Selger:** Jan Gunnar Kostov

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 147/178 kvm  
**Tomtstr.:** 1218.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 58, bnr. 43  
**Oppdragsnr.:** 1105250108

# Din nye bolig!

Velkommen til Fjellveien 26 – en velholdt, pen og familievennlig enebolig i landlige omgivelser.

Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med nærhet til fint turterreng, samt kort vei til busstopp, kafé og grendehus. Videre kan eiendommen skilte med en stor, solrik og velstelt hage, en dobbelgarasje, velkomstterrasse og en stor, vestvendt terrasse med gode solforhold.

Inne fremstår eneboligen med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en innbydende stue med varmepumpe fra 2024 og moderne peisovn, et klassisk kjøkken med hvitevarer og en lun, romslig stue med peis. Videre har eneboligen et fint bad, et eget wc-rom, et vaskerom med badekar og tre gode soverom med plassbygde garderober. For øvrig har eneboligen god lagringsplass i kjelleren.

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



# Innhold

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2  |
| Om eiendommen .....           | 4  |
| Tilstandsrapport .....        | 47 |
| Egenerklæring .....           | 73 |
| Kart fra kommunen .....       | 78 |
| Midl. brukstillatelse .....   | 80 |
| Megler .....                  | 81 |
| Våre samarbeidspartnere ..... | 82 |
| Nabolagsprofil .....          | 84 |
| Budskjema .....               | 92 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 31 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 178 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Trapperom, kjellerstue, vaskerom, 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad, toalettrom, 3 soverom.

BRA-e: 31 m<sup>2</sup> Garasje.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje:

53 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,01 - 2,09 meter.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1218.7 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger naturskjønt, landlig og barnevennlig til, med nærhet til fint turterreng, lysløype og skiløyper, samt kort vei til busstopp, kafé og grendehus. Tomten på 1218,7 kvm er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, fjell i dagen og gruslagt gårdsplass, og det er rikelig med trygg boltreplass i den store, solrike hagen.

Gode solforhold kan også nytes til det fulle på en stor, dels overbygd terrasse som strekker seg langs hele husets vestsider. Her er det utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og overbygget sørger for noe utvidet brukstid. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og på husveggen er det montert klassisk utebelysning. I hagen er det en frittliggende utebod med fin plass til leker og hageutstyr.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Området har et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier, og til barneskolen på Løken er det ca. 2,6 km. Videre ligger det barnehage, bussholdeplass og gode servicetilbud i nærliggende områder, samt grendehus og fotballbane.

På Løken er det blant annet lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter med utgangspunkt i Hølandshallen. Høland Idrettslag har blant annet fotball, ski, sykkel og håndball på agendaen.

Øst for tettstedet ligger Fosståskollen med mulighet for fine fjellturer, og her finnes også rester av en gammel bygdeborg fra folkevandringstiden. Området har flere gode fiske- og badevann, bl.a. Bjørkelangensjøen, Botnersjøen og Fossersjøen, som har stor artsrikdom.

Det er ca. 15 minutter å kjøre til idylliske Damtjern, som ligger lett tilgjengelig i flotte omgivelser med gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har alpin- og hoppbakke.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi og Rema 1000 på Løken. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Løken senter og Bjørkelangen et bredt utvalg av servicetilbud. Det er ca. 40 minutter å kjøre til Mysen og Lillestrøm, og en drøy time til shopping i Töcksfors og Charlottenberg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lundberg, som ligger ca. 5 min unna. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 10 min til Bjørkelangen, 35 min til Fetsund, 40 min til Mysen og 45 min til Lillestrøm.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

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

Fra eneboligen er det gang- og sykkelvei til Løken barneskole. Det er også barnehage på Løken. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lundberg, som ligger ca. 5 min unna.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavlene.

Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2007 iht. eier.

Takvinkel er målt til ca. 29 grader og det er ikke snøfangere på taket.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og peis med åpen grue i kjellerstue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Avviket gjelder peis i kjellerstuen.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjellerstue har betonggulv med vinylbelegg og veggene har trepanel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Vann fra terrenget følger fjellet inn i kryp kjelleren. Eier har installert pumpe for drenering av vannet i kryp kjelleren. Eier benytter avfukter for å hindre høy luftfuktighet. Høy luftfuktighet over tid vil føre til skader.

Innvendig > Innvendige trapper: Rett malt tretrapp mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen har enkel standard og skjevheter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Stoppekranen stenger ikke vannet fullstendig.

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Røykvarsler og slukkeapparat.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Slukkeapparat er fra 2008.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet består av: Vaskekumme av plast og opplegg for vaskemaskin. Badekar. Gulv: Betonggulv. Vegger: Vinyltapet. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeåret, har slitasje, skader og har nådd

forventet levetid som våtrom. Det er ingen membranløsning/tettesjikt på vaskerommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Baderommet består av: Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med

servantskap, overskap, veggskap, speil og lysarmatur. Gulv: Fliser. Vegger:

Baderomsplater. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naurlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er ingen kjent membranløsning i gulvet. Det er kun naturlig avtrekk med himlingsventil. Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våtsonen/ved dusjen.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning

har stående trebordkledning. Det er liggende trebordkledning på gavlene.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Undertaket er misfarget. Ventilasjonsrør er avsluttet på loftet (trolig rør fra kloakklufteringen) og dette vil medføre kondensdannelse på loftet og undertaket er misfarget her. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist

vinduer med produksjonsår 2011/2016/2017/2018. 1 vindu i kjellerstue har 2-lags glass prod. 1983. Det er enkelte trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder vinduene fra byggeåret samt vinduet i kjellerstue fra 1983.

Utvendig > Dører: Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2015.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Entredøren har utvendig slitasje og slitasjeskade/svelleskade i bunn av dørbladet.

Utvendig > Veranda: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Utvendig > Inngangsparti/veranda: Inngangsparti/veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Utvendig > Garasje: Garasje inntil eneboligen (taket forbinder garasjen og eneboligen). Betongdekke/-gulv. Vegger av murte lettklinkerblokker. Saltakskonstruksjon av tre tekket med pappshingel. 2 leddporter i trekonstruksjon hvorav 1 med motorisert åpner. Taktekking med pappshingel er fra 2024 iht. eier. Øvrig konstruksjon er fra byggeåret 1981.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Betonggulvet er ujevnt, har slitasje og sprekker. Det er sprekke/setningsskade i muren/veggen. Årsak er trolig manglende/dårlig markisolering, jordtrykk mv. Det er råteskader i garasjeportene som skyldes elde og dårlig vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje: Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue.

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

Innvendig > Innvendige dører: Formpressede 3-speils hvite dører i 1. etasje. 3-speils tredører i kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene i kjelleretasjen har slitasje og subber i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1996 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 2006 (østsiden) og fra 2009 på sør- og vestsiden. På nordsiden er grunnmuren plassert på fjellet og her vil drenering ha begrenset effekt, da vannet vil følge fjellet inn i krypkjelleren.

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Gjelder krypkjeller der hvor grunnmuren er plassert på fjellet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis riss i grunnmuren og dette er trolig kun i murpussen/overflaten.

Tomteforhold > Forstøtningsmur: Forstøtningsmur på nordsiden er av betong.

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

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist

forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Verandaen ved stuen og verandaen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av kjelleretasjen har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og type rom.

Kjellerstuen er ikke beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller krav til rømningsvei.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 29.10.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Kommer inn vann i sprekker i fjellet i grovkjeller. Vannet samler seg i en liten kulp, der jeg har montert en liten båtpumpe med nivåføler, som da pumper ut vannet i avløp i vaskekjeller. Også montert

avfukter i grovkjeller for å ha kontroll på fukten der

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

Beskrivelse: Kom inn vann gjennom tak på garasje. Skiftet ut råtne bord og lagt nytt tak i 2024.

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

Beskrivelse: Sprekk i leca mur på garasje og sprekk i betonggulv i garasje

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El-anlegg ble kontrollert i 2024.

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

kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny terrasse på stuesiden i 2009. Ny terrasse på kjøkkensiden i 2017. Nytt tak på garasje i 2024.

21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Utført måling med sporfilm med filter.

Måling er utført i soverom og stue. Måling utført av Landauer Nordic.

21.1 År: 2012. Verdi: 30 Bqm3.

Kommentar fra selger: Bolig er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig fra 2008. Alle vinduer i 1 etg. er byttet mellom 2015 og 2018. Alle dører og dørkarmer i 1 etg. er skiftet ut (ca år 2020) Ny varmepumpe i 2024. Vindfang, toalett, gang oppe og nede og alle soverom er pusset opp. 2 av soverommene er jeg akkurat ferdig med. Etterisolert på loft med 20cm extra Rockwool. Ny drenering ifra 2006 (østside) og 2009 (sør og vestside). Nytt tak på hus ifra 2007. Vedovn ifra 2010.

## **Innhold**

Kort fortalt

- Velholdt, pen og familievennlig bolig
- Enebolig oppført over to plan i 1976
- Dobbeltgarasje og gruslagt gårdsplass
- Barnevennlig, attraktiv beliggenhet
- Stor, velstelt hage med boltreplass
- Vestvendt terrasse av god størrelse
- Østvendt, romslig velkomstterrasse
- Tiltalende entré med garderobeplass
- Stue med peisovn og varmepumpe
- Klassisk, pent kjøkken med hvitevarer
- Innredet rom i kjeller med ildsted
- Bad, wc-rom og separat vaskerom
- 3 gode soverom med garderobeskap
- God lagringsplass i boligens kjeller
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

- Sikringsskap med automatsikringer

### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, bad, 3 soverom, trapperom, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Trapperom, 2 bodar, vaskerom og kjellerstue.

Annet: Frittliggende hagebod.

### Entré

Eneboligen har et pent, dels overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, østvendt velkomstterrasse og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en entré med åpen garderobeløsning og skohylle, og videre inn en gang med gråmalt panel på veggene og tidsmessig laminat på gulvet. Her er det plass til ytterligere garderobeløsning. Gangen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

### Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra 2005 har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med jordfargede fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt kullfilterventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

### Stue

Stuen oppleves som innbydende og romslig, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Stuen har gråmalte vegger mot gyllent heltregulv, og dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. I rommet er det en rentbrennende peisovn, og i 2023 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse og videre ut til hagen.

### Kjellerstue

I kjelleren er det en lun og koselig stue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Kjellerstuen har naturlig panel på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet. To høytsittende vinduer sørger for fint, naturlig lysinnslipp, og stuen har en oppmurt, åpen peis. Rommet er ikke omsøkt bruksendret og godkjent for bruk til varig opphold.

### Bad og wc-rom

Boligen inneholder et bad, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger fint til ved soverommene, og har lys våtromsplater på veggene og mørke fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, to veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et nyere dusjkabinett. I hendig tilknytning til entreen er det et pent, separat wc-rom.

### Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren, og har lysmalte murvegger og lyst betonggulv med gulvvarme. Her er det et ovalt, moderne badekar, og rommet er videre utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en skyllekum i hvit plast.

### Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i eneboligen, og alle ligger fint til en egen, skjermet del av huset. Veggene er malt opp i tidsmessige, duse farger som står godt til laminatgulvene, og hvert rom har et stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er plassbygde garderobeskap på alle soverommene, og boligen har for øvrig gode lagringsmuligheter i kjelleren.

### Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, og kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2016, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Hyller i garasje medfølger ikke salget.

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Det er parkering i en tilliggende dobbelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 31 kvm, og én av leddportene er motorisert. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og vaskerommet, luft-til-luft varmepumpe fra 2024 i stuen og med panelovner på enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i kjellerstuen.

### **Info strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no).

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 737

### **Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 3 404

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 872 683.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 490 732.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 58, bruksnummer 43 i Aurskog-Høland kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/58/43:

22.11.1973 - Dokumentnr: 7489 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for

Tele- og elverket

11.07.1973 - Dokumentnr: 4253 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:58 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 737152 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:58 Bnr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 113741 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:58 Bnr:43

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg, datert 27.05.1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstuen og rom i kjelleretasjen ikke er omsøkt og godkjent bruksendret av kommunen, og ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold i forhold til lysforhold og rømningsvei. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplanen over Holterhagen tomtefelt gnr. 58 bnr. 25.

Området er i planen avsatt til boligbebyggelse, trafikkformål, og offentlig park og friareal.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 090 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

77 250 (Dokumentavgift)

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

---

78 600 (Omkostninger totalt)  
94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 168 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 184 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 187 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
elene.moseby@aktiv.no  
Tlf: 922 61 669

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792  
Aurskog senter, 1930 Aurskog

### **Salgsoppgavedato**

04.11.2025



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Fjellveien 26.



En familievennlig enebolig over to plan i rolige og landlige omgivelser.



Inngangspartiet er dels overbygd og ligger i forbindelse med en østvendt velkomstterrasse.



Vel inne er det entré med åpen garderobeløsning og skohylle. Videre inn ligger en gang med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement.



Gangen har belegg på gulvet og vegger med gråmalt panel.



Fra gangen er det adkomst til et praktisk wc-rom.



Kjøkkenet har et klassisk og pent design med god oppbevaring- og benkeplass.



Den takhøye innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum.



Av hvitevarer er stekeovn, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin integrerte.



Veggene over benken er kledd med jordfargede fliser som står godt til resten av interiøret.



Stuen oppleves som romslig og tiltalende - med en vinklet utforming.



Rommet har gråmalte vegger mot gyllent heltregulv.



Nærmest kjøkkenet er det naturlig plass for spisebordsmøblement.



Det er godt naturlig lysinnfall fra store vinduflater.



God plass til sofagruppe og tv/medialøsning.



En rentbrennende peisovn sørger for ekstra hygge og varme.



I tillegg bidrar en varmepumpe til jevn, behagelig temperatur året rundt.



Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse.



Boligens bad har fliser på gulvet med gulvvarme, mens det på veggene er våtromsplater. Videre har badet et nyere dusjkabinett.



Innredningen har heldekkende servant over skapmøblement, matchende veggskap, høyskap og speil med belysning.



Det er tre gode soverom i boligen - alle ligger samlet og skjermet i en del av huset.



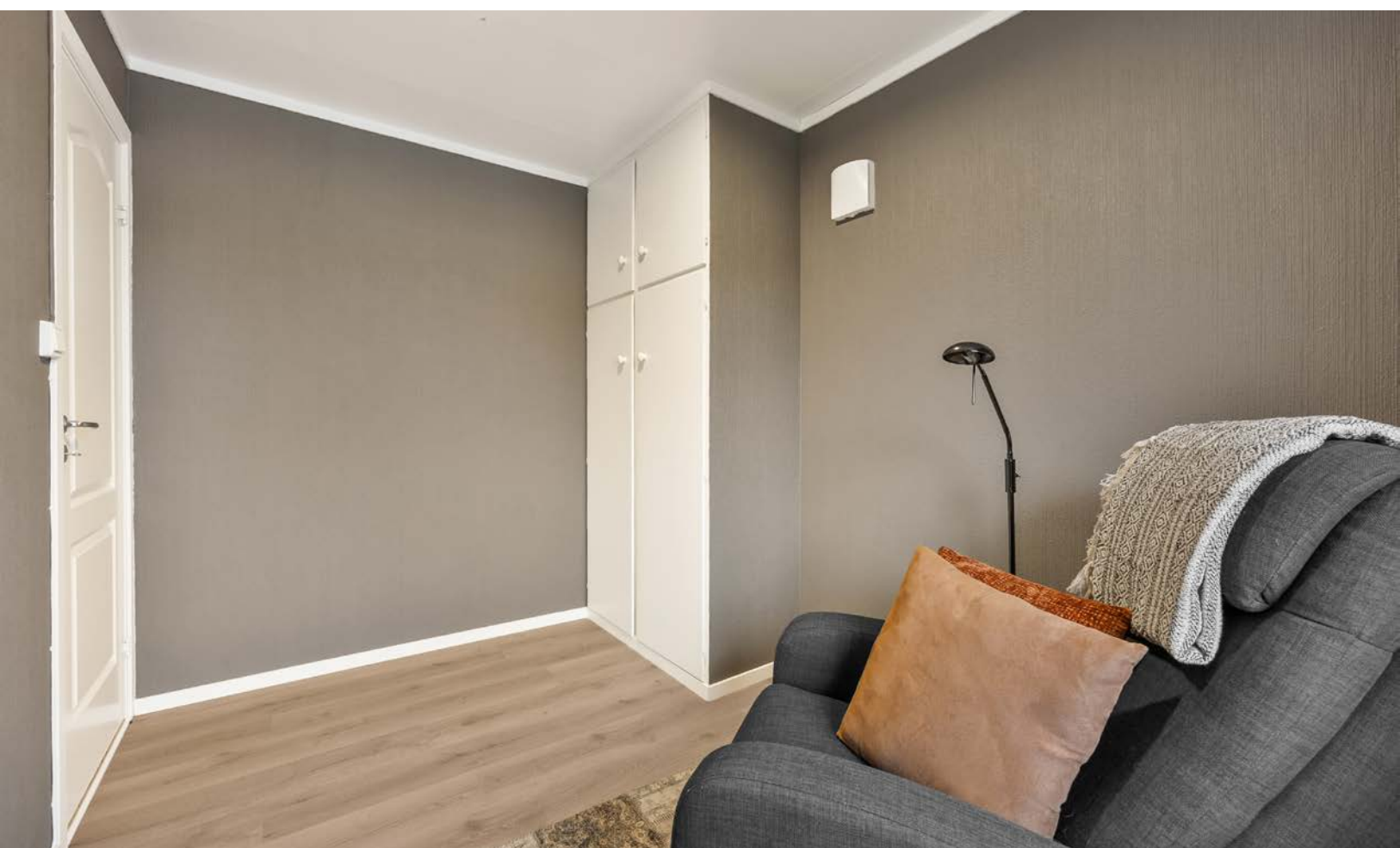
Det er plassbygde garderober på alle soverommene.



Veggene er malt i duse fargetoner.



På alle rommene er det laminatgulv.



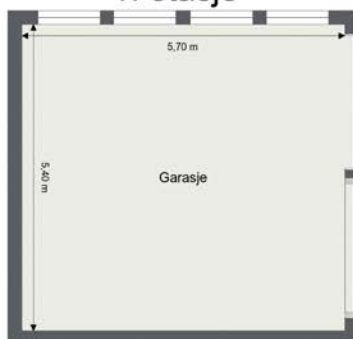


I kjelleretasjen ligger det trapperom, vaskerom, boder og denne kjellerstuen. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er omsøkt bruksendret og godkjent for varig opphold.



Vaskerommet har lysmalte murvegger og betonggulv med varme. Rommet er utstyrt med skyllekum, badekar og opplegg for vaskemaskin.

## Fjellveien 26 1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Fjellveien 26 Kjelleretasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen har solrike uteområder - og en terrasse som strekker langs hele husets vestside. Tomten er på over 1,2 mål og pent opparbeidet med plenarealer og prydbusker.



Eneboligen ligger på trivelige Fosser - med rask tilgang både til skoler, barnehager og flotte turområder.



Parkering kan gjøres i den tilliggende dobbelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen er på ca. 31 kvm, og en av leddportene er motorisert.



Vinter i Fjellveien 26.



Høst i Fjellveien 26.



Høst i Fjellveien 26.



Terrassen har god plass til flere utegrupper og grill.



Høst Fjellveien 26



Høst i Fjellveien 26.



Høst i Fjellveien 26.



Fjellveien 26.



Fjellveien 26.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje

 Fjellveien 26, 1963 FOSSE

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 58, bnr. 43

**Markedsverdi**

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 10816-25132

Referansenummer: WD4977

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1976 og ble tilbygd med garasje i 1981.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig med garasje - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Undertak av trebord.  
Løftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning. Det er liggende treborkledning på gavlene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er enkelte trevinduer med koblet glass.  
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Inngangsparti/veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje inntil eneboligen (taket forbinder garasjen og eneboligen).  
Betongdekke/-gulv.  
Vegger av murte lettklinkerblokker.  
Saltakskonstruksjon av tre tekket med takshingel.  
2 leddporter i trekonstruksjon hvorav 1 med motorisert åpner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, gulvbelegg og betong.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, panelplater, tapet og baderomsplater.  
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp: Rett malt tretrapp mellom etasjene.

Innerdører: Formpressede 3-speils hvite dører i 1. etasje. 3-speils tredører i kjelleretasje.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje og peis med åpen grue i kjellerstue.  
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på vaskerom og i kjellerstue i kjelleretasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, veggskap, speil og lysarmatur.

Vaskerommet består av: Vaskekummer av plast og opplegg for vaskemaskin. Badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med kullfilter.  
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på baderommet.  
1 soverom har tilluft via kanalvifte og naturlig avtrekk via himlingsventil.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmur på nordsiden er av betong.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 178 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 178 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 100 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Verandaen ved stuen og verandaen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

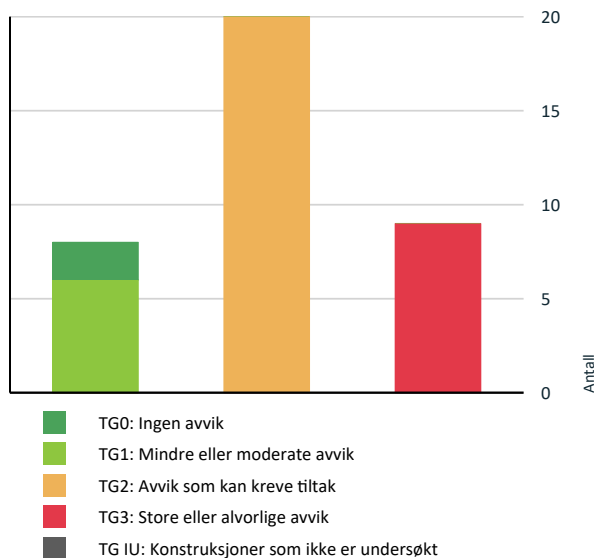
Plantegningen av kjelleretasjen har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og type rom.

Kjellerstuen er ikke beskrevet på tegningen.

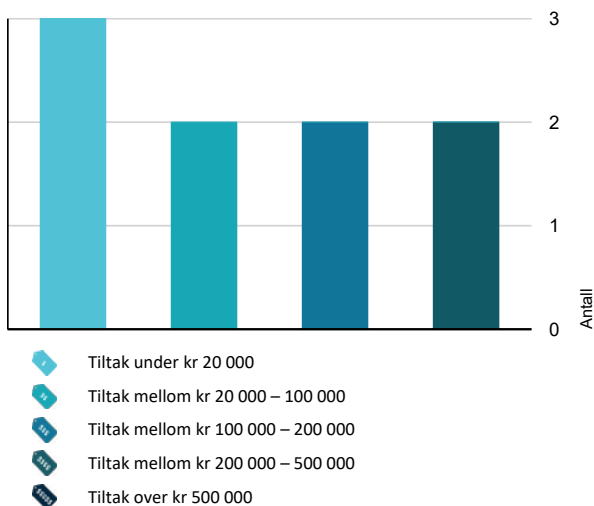
Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veranda** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Inngangsparti/veranda** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Garasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                       |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk                               | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

|      |                        |                 |
|------|------------------------|-----------------|
| 1981 | Tilbygd med<br>garasje | Iht. tegninger. |
|------|------------------------|-----------------|



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Det er liggende treborkledning på gavlene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Ventilasjonsrør er avsluttet på loftet (trolig rør fra kloakkløftingen) og dette vil medføre kondensdannelse på loftet og undertaket er misfarget her.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2007 iht. eier. Takvinkel er målt til ca. 29 grader og det er ikke snøfangere på taket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må monteres snøfangere på eneboligen og på garasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.  
Ventilasjonsrør må føres ut av boligen igjennom yttertaket.  
Det bør etableres vindsperre på gavler.

Loft er konstruksjon som jevnlig må kontrolleres/besiktiges.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 2011/2016/2017/2018.  
1 vindu i kjellerstue har 2-lags glass prod. 1983.  
Det er enkelte trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avviket gjelder vinduene fra byggeåret samt vinduet i kjellerstue fra 1983.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren har utvendig slitasje og slitasjeskade/svelleskade i bunn av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør utbedres/overflatebehandles.

## TG 2 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Inngangsparti/veranda

Inngangsparti/veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## TG 2 Garasje

# Tilstandsrapport

Garasje inntil eneboligen (taket forbinder garasjen og eneboligen).  
Betongdekke/-gulv.  
Vegger av murte lettklinkerblokker.  
Saltakskonstruksjon av tre dekket med pappshingel.  
2 leddporter i trekonstruksjon hvorav 1 med motorisert åpner.

Taktekking med pappshingel er fra 2024 iht. eier.  
Øvrig konstruksjon er fra byggeåret 1981.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet er ujevnt, har slitasje og sprekker. Det er sprekk/setningsskade i muren/veggen. Årsak er trolig manglende/dårlig markisolering, jordtrykk mv.  
Det er råteskader i garasjeportene som skyldes elde og dårlig vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak/utbedringer for å lukke avvikene.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser, gulvbelegg og betong.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, panelplater, tapet og baderomsplater.  
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet i senere tid.  
Boligen har en normalt god boligstandard med normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



### TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og peis med åpen grue i kjellerstue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Avviket gjelder peis i kjellerstuen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellerstue har betonggulv med vinylbelegg og veggene har trepanel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt 22% (vektprosent) fuktighet i bunnsvillen. Det ble ikke påvist noen synlig skader ved hulltakingen, men dette kan ikke utelukkes andre steder.

Det er gulvvarme i kjellerstuen og denne var i bruk på befaringsdagen. Dersom gulvvarme ikke benyttes er det stor fare for fuktskade over tid.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Vann fra terrenget følger fjellet inn i krypkjelleren. Eier har installert pumpe for drenering av vannet i krypkjelleren. Eier benytter avfukter for å hindre høy luftfuktighet.

Høy luftfuktighet over tid vil føre til skader.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak med fuktsikring for å hindre vanninntrengning i krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TO 3 Innvendige trapper

Rett malt tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

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

Trappen har enkel standard og skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 2 Innvendige dører

Formpressede 3-speils hvite dører i 1. etasje.  
3-speils tredører i kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > VASKEROM

## TO 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekummers av plast og opplegg for vaskemaskin. Badekar.

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Vinyltapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret, har slitasje, skader og har nådd forventet levetid som våtrom.

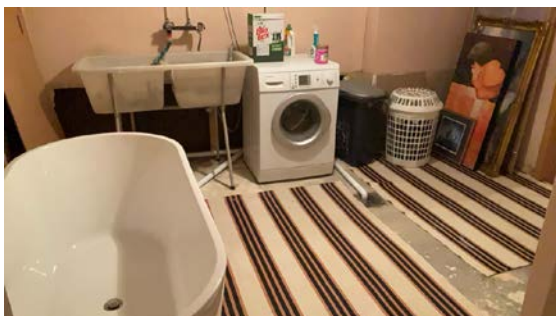
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Baderommet består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, veggskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naurlig avtrekk via himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra byggeåret, har slitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er ingen kjent membranløsning i gulvet.

Det er kun naturlig avtrekk med himlingsventil.

Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våtsonen/ved dusjen.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med kullfilter.  
Integrert platetopp, stekeovn, kjøll-/frysenskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2005 iht. eier.  
Innredningen har normalt god standard og normal slitasje. Stedvis slitasjemerker/løs folie som er vurdert som normal slitasje/mindre avvik.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

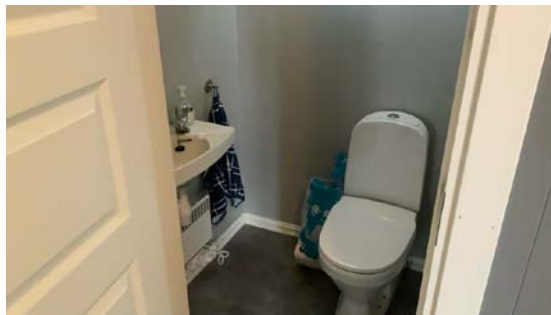
Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.  
Oppvarming: Elektrisk panelovn.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Stoppekranen stenger ikke vannet fullstendig.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Stoppekranen må utbedres.

Kostnadsestimat er vurdert for utbedring av stoppekranen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

#### 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.

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på baderommet.  
1 soverom har tilluft via kanalvifte og naturlig avtrekk via himlingsventil.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1996 og er plassert på vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret.  
Sikringsskap med automatsikringer fra 2016. Samsvarserklæring datert 10.08.2016 er fremvist.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 15.06.2021 og avvik som da ble avdekket ble utbedret og tilsynssaken er avsluttet.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

3. 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?  
**Nei**



## ! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Slukkeapparat er fra 2008.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i krypkjelleren.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 2006 (østsiden) og fra 2009 på sør- og vestsiden. På nordsiden er grunnmuren plassert på fjellet og her vil drenering ha begrenset effekt, da vannet vil følge fjellet inn i krypkjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Gjelder krypkjeller der hvor grunnmuren er plassert på fjellet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres utvendig fuktsikring på nordsiden her som grunnmuren står på fjellet.

Det må da gjøres tiltak med utvendig fuktsikring med sprengning, lage slisser i fjellet for drenering eller tilsvarende.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss i grunnmuren og dette er trolig kun i murpussen/overflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring.

### ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på nordsiden er av betong.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**178 m<sup>2</sup>/147 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med garasje:* 2 Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Entré, Gang, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 100 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 600 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

## Markedsvurdering

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

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

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bergstien 16 ,1963 FOSSER<br>96 m <sup>2</sup> 1920 2 sov      | 12-06-2025 | 3 100 000 | <b>3 100 000</b> |           | 3 100 000 | <b>32 292</b>       |
| 2 Holterfaret 3 ,1963 FOSSER<br>139 m <sup>2</sup> 1974 2 sov    | 27-09-2023 | 3 400 000 | <b>3 200 000</b> |           | 3 200 000 | <b>23 022</b>       |
| 3 Vandåsveien 14 ,1963 FOSSER<br>110 m <sup>2</sup> 1954 3 sov   | 21-04-2025 | 2 490 000 | <b>2 450 000</b> |           | 2 450 000 | <b>22 273</b>       |
| 4 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER<br>146 m <sup>2</sup> 1957 4 sov    | 23-10-2023 | 3 400 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>22 260</b>       |
| 5 Haldenveien 1009 ,1963 FOSSER<br>114 m <sup>2</sup> 1954 2 sov | 05-10-2023 | 2 700 000 | <b>2 475 000</b> |           | 2 475 000 | <b>21 711</b>       |
| 6 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER<br>166 m <sup>2</sup> 1973 2 sov     | 09-09-2023 | 3 500 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>21 084</b>       |
| 7 Haldenveien 1020 ,1963 FOSSER<br>144 m <sup>2</sup> 1964 3 sov | 31-08-2022 | 3 000 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>19 444</b>       |
| 8 Brattfossveien 6 ,1963 FOSSER<br>135 m <sup>2</sup> 1969 2 sov | 16-06-2025 | 2 590 000 | <b>2 550 000</b> |           | 2 550 000 | <b>15 741</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 3 500         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>53 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 950 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 050 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>                                                            | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 700 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

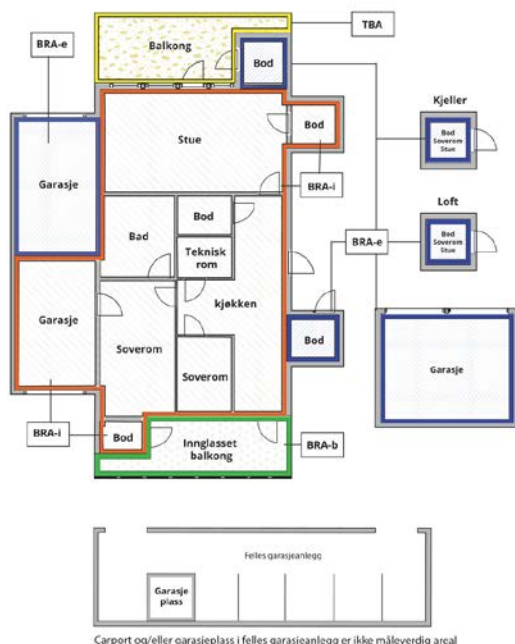
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje

| Etasje              | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjelleretasje       | 50                         |                             |                           | 50  |                                 |
| 1. etasje           | 97                         |                             |                           | 97  | 53                              |
| 1. etasje (garasje) |                            | 31                          |                           | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>          | <b>147</b>                 | <b>31</b>                   |                           |     | <b>53</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>178</b>                 |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kjelleretasje       | Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod 1, bod 2                                          |                             |                           |
| 1. etasje           | Entré, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, kjøkken, stue |                             |                           |
| 1. etasje (garasje) |                                                                                         | Garasje                     |                           |

### Kommentar

Takhøyden i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,01 - 2,09 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk.  
Verandaen ved stuen og verandaen ved inngangssiden er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Plantegningen av kjelleretasjen har avvik iht. dagens bruk med rominndeling og type rom.  
Kjellerstuen er ikke beskrevet på tegningen.  
Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

### 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:* Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller krav til rømningsvei.

## 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 med garasje | 135        | 43         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 29.10.2025 | Petter Larsen Havnen | Takstingeniør |
|            | Jan Gunnar Kostov    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                        | 58   | 43   |      | 0    | 1218.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Fjellveien 26            |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Jan Gunnar Kostov. |      |      |      |      |                       |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fosser ca. 3km. nord for Løken sentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Haldenveien). Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Det er ca. 10km. til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av butikker.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.218,7m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      | 21.10.2025 |                                              | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eier               | 29.10.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk   | 23.10.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart     | 29.10.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger enebolig | 22.02.1974 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje  | 21.05.1981 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.11.2025 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD4977>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Hagebod på eiendommen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Aurskog |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1105250108       |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Jan Gunnar Kostov |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Fjellveien 26 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| FOSSER   | 1963   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

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

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

Document reference: 1105250108

## 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommer inn vann i sprekker i fjellet i grovkjeller. Vannet samler seg i en liten kulp, der jeg har montert en liten båt-pumpe med nivåføler, som da pumper ut vannet i avløp i vaskekjeller. Også montert avfukter i grovkjeller for å ha kontroll på fukten der

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kom inn vann gjennom tak på garasje. Skiftet ut råtne bord og lagt nytt tak i 2024

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

Sprekk i leca mur på garasje og sprekk i betonggulv i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegg ble kontrollert i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse på stuesiden i 2009. Ny terrasse på kjøkkensiden i 2017. Nytt tak på garasje i 2024

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

Beskrivelse

Utført måling med sporfilm med filter. Måling er utført i soverom og stue. Måling utført av Landauer Nordic

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

30 Bqm3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105250108

## Tilleggs kommentar

Bolig er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig fra 2008. Alle vinduer i 1 etg er byttet mellom 2015 og 2018. Alle dører og dørkarmer i 1 etg er skiftet ut (ca år 2020) Ny varmepumpe i 2024. Vindfang, toalett, gang oppe og nede og alle soverom er pusset opp. 2 av soverommene er jeg akkurat ferdig med. Etterisolert på loft med 20cm extra Rockwool. Ny drenering ifra 2006 (østside) og 2009 (sør og vestsider). Nytt tak på hus ifra 2007. Vedovn ifra 2010

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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

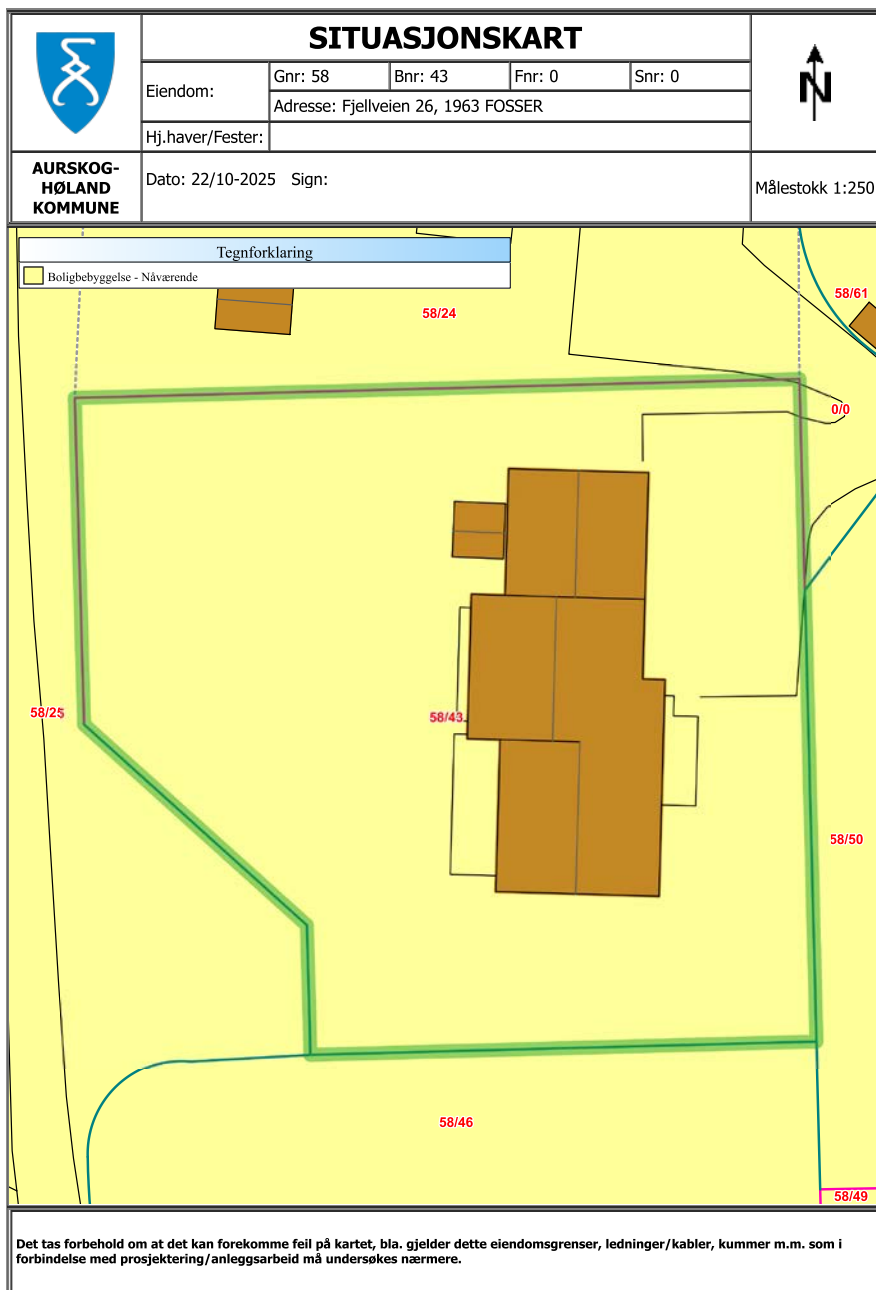


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Gunnar Kostov | 9bf5223874170ebf3ed66<br>9da36c129aa8b229b5a | 21.10.2025<br>15:52:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

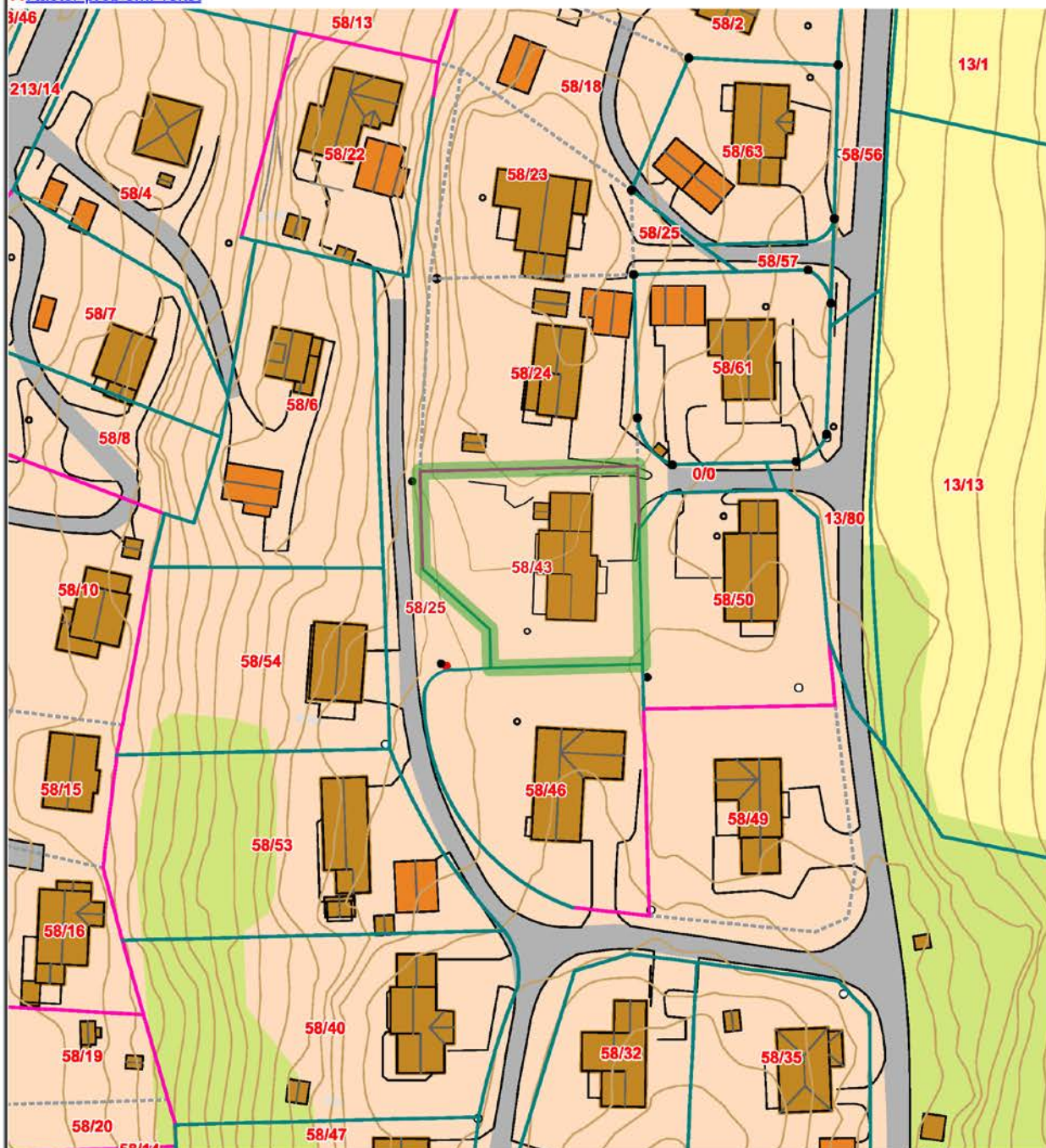
Document reference: 1105250108

- 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>



|                                                                                   |                                    |                                              |         |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>              |                                              |         |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                           | Gnr: 58                                      | Bnr: 43 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   | Adresse: Fjellveien 26, 1963 FOSSE |                                              |         |        |                                                                                     |        |
| Hj.haver/Fester:                                                                  |                                    | KOSTOV JAN GUNNAR, FJELLVEIEN 26, 1963 FOSSE |         |        |                                                                                     |        |
| <b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>                                                     | Dato: 22/10-2025 Sign:             |                                              |         |        | Målestokk<br>1:1000                                                                 |        |

X Raster-problem: Tekst



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

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                                       |             |                |                                             |         |             |
|---------------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                  |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Tomt nr. 24 av Holterhagen, 1963 Foss |             |                | 58                                          | 43      |             |
| Arbeidets art                         | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Nybygg                                | boligbygg   | 28.1.-74       | dato 22.2.-74                               | sak     | 27/74       |
| Byggherrens navn                      |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Kjell Sverre                          |             | 1963 Foss      |                                             |         |             |
| Anmelderens navn                      |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Høland Hus A/S                        |             | 1970 Hemnes    |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn                  |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Karl Eng                              |             | 1970 Hemnes    |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innvendig: Lim av belegg badegulv.

Kjeller : Kjellertrapp mangler.

Innredningsarbeider.

Puss av locavegger.

Utvendig : 2 utvendige trapper mangler.

Takstige.

Puss av pipe samt beslag.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

1940 Bjørkelangen den 27. mai 1975

Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☒ ansvarshavende  
☐ byggesjefmyndighet  
☐  
☐  
☐

for bygningssjef  
 Kjell Kristiansen  
 Byggekontrollør



*Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF*

**Elene Moseby Torre**

Mobil: 92261669

E-post: [elene@aktiv.no](mailto:elene@aktiv.no)

### *Om Elene Moseby*

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

---

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



### **Best resultat for kunden – hver gang**

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

**aktiv.**  
Tar deg videre



# Aurskog

## SPAREBANK



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

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,  
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset  
ditt behov og dine drømmer.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Fjellveien 26 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Fosser 6 min   
Linje 480 0.5 km

Oslo Gardermoen 1 t 4 min

## Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 4 min   
252 elever, 14 klasser 2.9 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 10 min   
650 elever, 40 klasser 9.2 km

Bjørkelangen videregående skole 12 min   
674 elever, 32 klasser 10.3 km

Kjelle videregående skole 14 min   
180 elever, 17 klasser 11.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

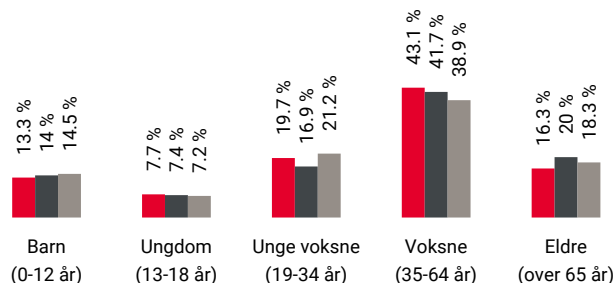
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 5 min   
97 barn 3.2 km

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 9 min   
46 barn 7.3 km

Hofmoen barnehage (0-5 år) 11 min   
37 barn 8.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Løken 5 min   
Post i butikk 3.1 km

Kiwi Løken 5 min   
PostNord 3.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

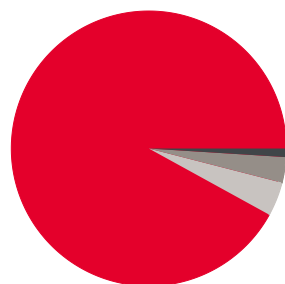
Misurina 9 min   
 Ballspill 0.8 km

Løken skole 4 min   
 Aktivitetshall, ballspill 3 km

MOVA Bjørkelangen 13 min

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 13 min

## Boligmasse



92% enebolig  
1% rekkehus  
3% blokk  
4% annet

## Varer/Tjenester



Løken senter

5 min



Løken apotek

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
17% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

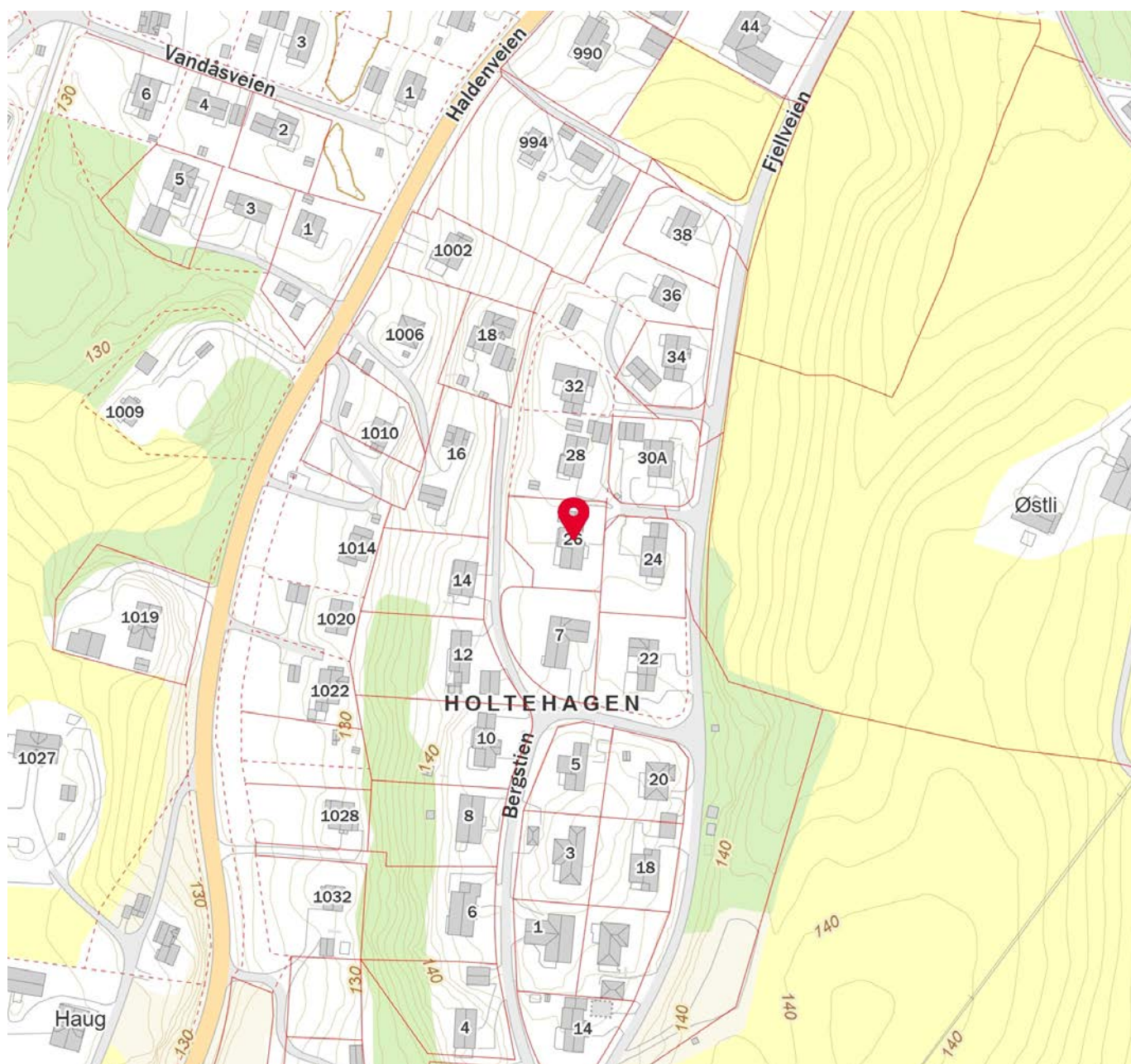
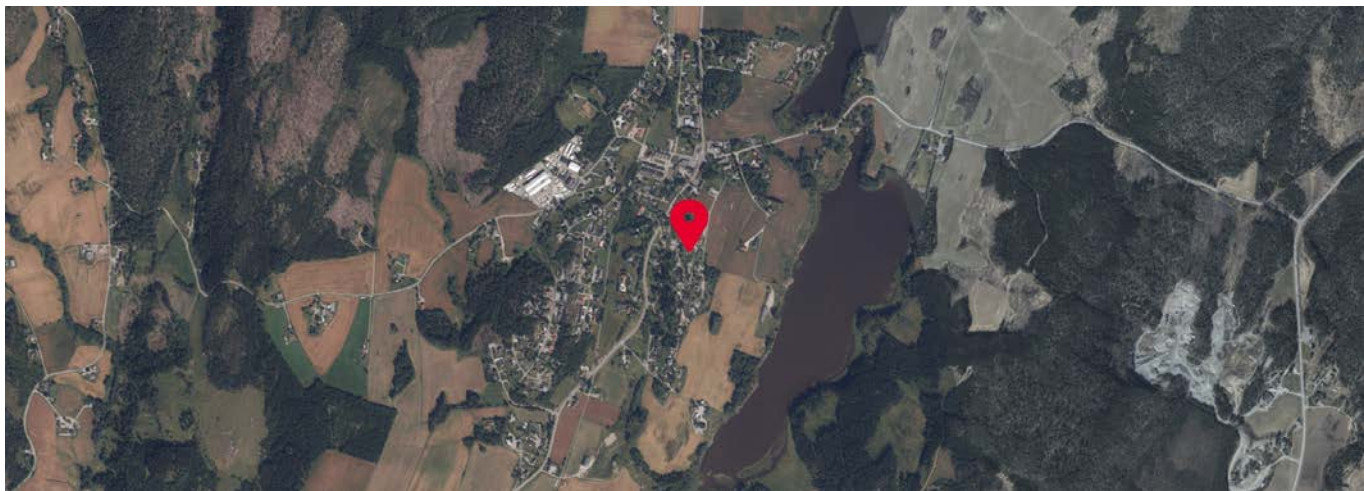
Fosser

Aurskog-Høland kommune

Norge

## Sivilstand

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





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fjellveien 26  
1963 FOSSER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre