



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Mosebakken 19, 1963 FOSSER

Enebolig med idyllisk beliggenhet i blindvei, solrike terrasser og garasje. 2 etasjer, 3 soverom, peisovn og varmepumpe.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555

E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 118 890 ,-
Total ink omk.: Kr 4 108 890,-
Selger: Piotr Selmaj

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total: 130/162 m²
Tomtstr.: 1214.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 98

Oppdragsnr.: 1105240036

Din nye bolig?

Mosebakken 19 er en tiltalende og familievennlig enebolig med idyllisk beliggenhet innerst i en blindvei. Eiendommen er på 1 215 kvm og har et usjenert uteområde med to solrike terrasser, stor hage og gruset gårdsplass. I tillegg til boligen er det oppført en frittstående garasje, og begge ble utvendig vedlikeholdt i 2023. Enkelte rom i boligen ble modernisert samme år.

Kort fortalt

- Familievennlig enebolig
- Garasje med tilbygd bod
- Idyllisk beliggenhet i blindvei
- Flott og usjenert uteområde
- To solrike terrasser
- Noe oppusset i 2023
- Entré m/skyvedørgarderobe
- Stort kjøkken med spiseplass
- Lys og innbydende stue
- Peisovn og varmepumpe
- Bad med badekar og dusj
- Nyoppusset toalettrom
- Vaskerom med utgang
- Infrarød badstue
- Tre gode soverom
- Ett innredet me garderober



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	32
Om eiendommen	36
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	76
Forbrukerinformasjon	89
Budskjema	90



Fra velkomstrammen er det dør inn til entreen, samt inn til vaskerommet.

I entreen er det plass til yttertøy i en skyvedørgarderobe. Entreen har også skoskap. I 2023 ble trappen lakkert og det ble montert belysning.



Stuens utforming danner en naturlig spisesone og koselig, tilbaketrukket sofakrok.

Oppvarming er med peisovn og varmepumpe.



Det er tofløyet dør ut til vinkelterrassen, og om sommeren er det deilig å åpne helt opp.

Kjøkkenet er stort og har spiseplass, samt barløsning med sitteplasser for to. Innredningen har god skap- og benkeplass. Det er avsatt plass til hvitevarer.





Vaskerommet har egen inngang og adkomst fra kjøkkenet.



På vaskerommet er det en infrarød badstue, noe som gir ekstra luksus i hverdagen i kombinasjon med gode helsefordeler.

Toalettrommet ligger i første etasje og ble pusset opp i 2023 med pent resultat.





Badet er stort og utstyrt med badekar, dusjkabinett og toalett. Badet har mekanisk avtrekk, og vinduet gir ekstra luftmuligheter.



Boligen har tre soverom i andre etasje. Soverommene har sjarmerende skråtak og vegger malt i ulike farger.



Boligen har tre soverom i andre etasje.



Utenfor boligen er det en romslig vinkelterrasse mot sør og vest.



I hagen er det ytterligere en terrasseplattung –perfekt for sittegruppe og pergola.



Tomten er på 1 215 kvm og er godt skjernet.



Eiendommen ligger idyllisk til innerst i en blindvei. Tomten er på 1 215 kvm og er godt skjermet.



Plantegning

1. etasje



Mosebakken 19
1.etg.



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

2. etasje



Mosebakken 19
2.etg.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Hall m/trapp, kjøkken, toalettrom, vaskerom og stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 53 m² Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar:

Tegninger godkjent datert 27.06.1996

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1214.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 1 215 kvm og ligger idyllisk til innerst i en blindvei. Uteområdet vender mot skogen på nordsiden og er for øvrig godt skjermet av høy tujahekk, slik at utvendig hygge kan nytes i fred og ro.

Utenfor boligen er det en romslig vinkelterrasse mot sør og vest, og i hagen er det ytterligere en terrasseplattning. Her er det perfekt for sittegruppe og pergola. Hagen har for øvrig prydbusker, trær, fjell i dagen og god plass til trampoline eller annen moro. Innkjørselen og gårdsplassen er gruslagt.

Boligen og uteområdet er velstelt, og har blitt vedlikeholdt gjennom årene. I 2022 ble terrassene slipt og oljet, og året etter ble boligen, samt garasjen malt. Taket på begge bygningene ble også vasket.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det ca. 2,4 km til Løken med bl.a. skoler, barnehage og gode servicetilbud. I nærområdet er det grendehus og fotballbane. På Løken er det lysløype og idrettshall. Idrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for de fleste aldersgrupper.

Øst for tettstedet ligger Foståskollen med mulighet for fine fjellturer. 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 kort vei til idylliske Damtjern som ligger i flotte omgivelser, lett tilgjengelig med bil og med

gode parkeringsmuligheter. Vannet er godt besøkt av turgåere hele året og av badegjester om sommeren. På Aurskog finner du golfanlegg, mens Bjørkelangen har alpin- og hoppbakke.

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

Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Løken, 12 min til Bjørkelangen, 36 min til Mysen, 38 min til Lillestrøm og 58 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn annonsen.

Bebyggelsen

Nærområdet består av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det i overkant av 2 km til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Løken skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste bussholdeplass ligger i

Haldenveien og heter "Lundberg".

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 28.05.24 foretatt av Kåre Andre Fossum Orderud: Yttertak er teknet med sort betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg. Støpt plate på mark i 1.etg. Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen har støpt plate på mark. Se tilstandsrapport for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 (TG2).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lit kaltloft mot møne og isolerte knekott. Sutak plater i undertak. Lufting med ventiler i gavler og mot møne. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Noe, antatt gamle, fuktskjolder i undertak/sutakplater på kaltloft. Antatt luftespalte i skrå himlinger. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde i himling. Konsekvens/tiltak: Konstruksjon bør inspiseres nærmere for og sikre at det ikke vil være utvikling i fuktskjolder i undertak.

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

- Innvendig > Innvendige trapper - Boligen har 180° tett, lakkert tretrapp. Håndløper på vegg kun en side. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper på vegg kun en side.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Innvendig > Innvendige dører - Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bad tar i terskel. Slitemerker i terskel. Noe manglende overflatebehandling av enkelte dører og listverk. Dør til vaskerom med ufagmessig utførelse rundt terskel/lister. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør påregnes justering av dør til bad, og noe overflatebehandling av noe dører/listverk.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Fliser på vegger, slett malt tak. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i fuge under kobling til vann ved dusjkabinett. Litt manglende fugemasse ved tidligere oppheng for dusjhode. Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres

jevnlige for å vurdere utvikling. Det bør påregnes utskifting av fuger i dusjsone. Med hensyn til alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig. Det kan ikke utelukkes renovering av bad.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er flatt gulv fra terskel til sluk midt i rommet. Noe fall fra yttervegg mot sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Gulv er flatt fra flis ved terskel og til sluk ved badekar. Ved vannsøl/tett sluk kan vann renne ut i stue, inn i konstruksjon. Flere fuger med sprekk og riss. Løse fliser ved innredning. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør påregnes renovering av gulv/bad. Fallforhold bør da endres iht. gjeldene forskrift. Ved videre bruk, må dusjkabinett opprettholdes i rommet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig mansjett i sluk. Ukjent om membran er klemt korrekt i sluket, da det er smurt membran på klemring. Løs klemring i sluk under dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Sluk under kabinett med slukring som er løs, ikke korrekt montert. Ukjent type klemring i sluk ved badekar. Manglende tetting ved avløpsrør under servantskap. Det er ikke brukt mansjett ved rørgjennomføring i vegg til avløp servant. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Andre tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av slukløsning. Det bør påregnes renovering av bad. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Rommet har innredning med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i nisje og badekar. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: En dør på innredning med løs hengsel. Konsekvens/tiltak: Hengsel må skiftes, evt. festes og dør justeres.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Hull/sprekker i belegg ved rørgjennomføringer er tettet med silikon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på belegg er passert. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Det bør/må påregnes utskifting av belegg i rommet.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Fronter med noe skader/flass i overflatebehandling. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør påregnes noe overflatebehandling/utbedring av kjøkkeninnredning.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1996, plassert i vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år 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.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Taktekking - Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Sorte stål takrenner og nedløp. Takstige og feieplattform. Fotbeslag på pipe. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere på deler av taket. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og oppholde seg.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv - Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag. Fall mot sluk er målt til 18mm fra gulv ved terskel til kjøkken. Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er sprekke i gulvbelegg ved terskel til kjøkken og rundt rørgjennomføringer i gulv. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Andre tiltak: Det bør påregnes utskifting av belegg. Rommet fungerer med dagens bruk med dette avviket. Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør belegg/tettesjikt og fallforhold utbedres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast, rør i rør, vannrør opp til bad 2.etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1.etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er også ukjent om det er utført service på varmepumpe i senere år Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales og gjennomføre service på varmepumpe.

- Tomteforhold > Drenering - Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Det er synlig grunnmur plast på deler av ringmur. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger- Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra 1996. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll. Arbeid utført av: Max Elektro AS. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El Verkt Høland AS. Periodisk kontrolltype 2020 år.

Innhold

Boligen er over to plan og har romslig planløsning. I første etasje er det kjøkken med spiseplass, samt innredning med barløsning og sitteplasser for to. Det er skyvedør til stuen, som bl.a. har gode vindusflater, peisovn og varmepumpe. Etasjen har også et pent toalettrom og vaskerom med egen inngang. Sistnevnte har infrarød badstue. I andre etasje er det tre gode soverom, hvor ett er innredet med garderobe. Velkommen!

Planløsning

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, wc-rom og vaskerom m/utgang.
2. etasje: Gang, bad/wc, 3 soverom og kott.

Annet: Bod i garasjen.

Standard

Entré

Boligen har overbygd velkomstram med belysning og dør inn til en innbydende entré. Entreen ble pusset opp i 2023 med moderne overflater. Gulvet har enstavs laminat og veggene er malt i en varm beigefarge. Entreen har skoskap og plassbygd skyvedørgarderobe med speilfronter, og det er plass til annet møblement innover i gangen. Trappen opp til andre etasje ble lakkert i 2023 og det ble montert belysning i trappeløpet.

Kjøkken

Boligen har et stort kjøkken med flisimitert belegg på gulvet, lysmalte vegger og to vinduer som gir pent lysinnslipp. Kjøkkenet har plass til spisebord, og i innredningen er det barløsning med sitteplasser for to vendt mot vinduene.

Skap og skuffer har hvite profilfronter, benkeplatene er i laminat og veggene bak har fliser med motiv. I benken er det nedfelt, dobbel oppvaskkum, samt avsatt plass til komfyr under ventilatoren. Det er også opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap. Kjøkkenet har dør til vaskerommet og skyvedør ut til stuen.

Stue

Stuen er tiltalende med god størrelse og vinduer mot to himmelretninger; sør og vest. Det er også tofløyet dør ut til terrassen, som sammen med vinduene gjør det ekstra lyst og luftig. Stuens utforming danner en naturlig spisesone og koselig, tilbaketrukket sofakrok.

I spisesonen er det peisovn og en smart vednisje. Rommet har også varmepumpe for ekstra komfort gjennom året. Gulvet har flisimitert belegg, mens veggene er malt i samme beigefarge som entreen.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har toalettrom og vaskerom i første etasje, samt bad i andre etasje. Førstnevnte ble pusset opp i 2023 med pent resultat. Gulvet har enstavs laminat og veggene er slette med listefri overgang til himling. Vegger og himling er malt i samme gråfarge for et helhetlig inntrykk. Rommet har vegghengt toalett, hvit skuffeinneordning med heldekkende servant og speil med integrert belysning.

Badet er stort og utstyrt med både badekar, dusjkabinett og toalett. Gulv og vegger er flislagte, og det er oppvarming med panelovn. Baderomsinnredningen består av et bredt skapmøblement med hvite, profilerte fronter og nedfelt servant. Over er det speil med belysning og skap på hver side.

Vaskerom m/utgang

Vaskerommet er praktisk med egen inngang fra velkomstrammen. Det er også adkomst via kjøkkenet. Rommet er romslig og har en infrarød badstue, garderober, hyllesystem og vegghengt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Gulvet har belegget og veggene har malt våtromstapet.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom i andre etasje. Soverommene har sjarmerende skråtak, enstavs laminatgulv og vegger malt i ulike farger for et mer personlig preg. Det ene soverommet benyttes i dag som garderobesrom, og har blant annet åpne garderobestammer med hyller og klesheng. Boligen har for øvrig lagringsplass i et kott, samt i en utebod i tilknytning til garasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv og bredbånd.

Parkering

Det er parkering i en frittstående garasje med bod, samt god plass til kjøretøy på gårdsplassen. Øvrig parkering er etter området gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisnummer

6012517

Diverse

Varmtvann er fra en 200 liters bereder plassert på vaskerommet. Boligen har naturlig ventilasjon, og det er avtrekk fra bad og vaskerom som styres via kjøkkenventilatoren.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med varmepumpe og peisovn i stuen, samt med panelovn på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 370

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primær

Kr 873 498

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 493 991

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 57, bruksnummer 98 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:

3226/57/98:
16.09.1996 - Dokumentnr: 5893 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Rettighetshaver: Tele- og el. verket.

20.10.1987 - Dokumentnr: 8245 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:57 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486902 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:57 Bnr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 113551 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:57 Bnr:98

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for
eneboligen datert 24.12.96. Se vedlegg i
salgsoppgaven. Det foreligger ikke brukstillatelse på
garasjen, men i matrikkelrapporten er det registrert
rammetillatelse/igangsettingstillatelse/tatt i bruk
datert 10.09.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
24.12.1996.

Vei, vann og avløp

Mosebakken er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via
private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i
reguleringsplan for "Engeråsen og Del av Fosser
sentrum". Eiendommen er i kommuneplanen avsatt
til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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,
gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,00))

118 890,- (Omkostninger totalt)

4 108 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp Kr 118 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. 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.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter

1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato
31.05.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Mosebakken 19, 1963 FOSSER
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 57, bnr. 98



Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 19.08.2024 Rapportdato: 20.08.2024 Oppdragsnr.: 11763-24034 Referansenummer: QF9741

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Orderud

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



Oppdragsnr.: 11763-24034

Befaringsdato: 19.08.2024

Side: 2 av 23

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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har i senere år utført diverse på boligen.

- Malt det meste av overflater vegger og tak innvendig i 2023.

- Lagt nytt gulv i hall m/trapp og toalett i 2023

- Montert skyvedør garderobe i hall 2023.

- Slipt terrassegulv og oljet gulv i 2022.

- Vasket takstein og beiset/malt utvendig i 2023.

- Montert lys i trapp og lakkert innertrapp i 2023.

- Malt/beiset garasje og skiftet takrenne en side + nye isbordbeslag vår 2024.

- Montert vannstoppsystem i vaskerom, kjøkkenbenk og toalettrom, sommer 2024.

All informasjon iht. eier.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lit kaltloft mot møne og isolerte knekott.

Sutak plater i undertak. Lufting med ventiler i gavler og mot møne.

Yttertak er teknet med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Sorte stål takrenner og nedløp. Takstige og feieplattform. Fotbeslag på pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bemerkes noe slipemerker/ujevn overflate på sydvegg etter tidligere fjerning av maling på vegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside og profilert utside med glassfelt. Malt balkongdør i tre med glass i vaskerom. Dobbel balkongdør i stue. Dører fra byggeår.

Terrasse med tilgang fra stue.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Noe rekkverk i ett hjørne på terrasse i tre.

Gulv slipt og oljet sommer 2023.

Trapp ved entre og vaskeromningang.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Gulv på trapp slipt og oljet sommer 2023.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett, laminat og beleg.

Vegger: Slette malte plater, malt brystpanel og malt tapet

Himlinger: Slette malte flater.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Støpt plate på mark i 1.etg.

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

Boligen har elementpipe og vedovn i stue 1.etg.

Boligen har 180° tett, lakkert tretrapp. Håndløper på vegg kun en side.

Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Slett malt tak.

Gjøres oppmerksom på at ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør vegger behandles/renoveres med mer fuktbestandige materialer.

Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag. Fall mot sluk er målt til 18mm fra gulv ved terskel til kjøkken.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Noe hyller/skap på vegger.

Det er i dag satt inn infra-badstue i hjørnet på rommet.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i vaskerom beliggende mot yttervegg. Det ble ikke påvist avvik med enkelt overflate fuktsøk i overgang gulv vegg ved vaskemaskin.

Bad

Bad 2.etg. fra byggeår 1996. Det foreligger ingen

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger, slett malt tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er flatt gulv fra terskel til sluk midt i rommet. Noe fall fra yttervegg mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig mansjett i sluk. Ukjent om membran er klemt korrekt i sluket, da det er smurt membran på klemring. Løs klemring i sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i nisje og badekar.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull fra soverom på bakside av dusjnisse.

Det bør påregnes renovering av bad med hensyn til alder og påpekte avvik.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator skiftet i senere år.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom under trapp.:

Laminat på gulv, slette malte vegger. Vegghengt toalett, lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og hel servant. Speile på vegg med integrert lys.

Det er iht. kvittering fra rørlegger montert lekkasjeboks rund innbygget systerne. Det er montert/lagt ned vannstopp sensor under toalettstål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast, rør i rør, vannrør opp til bad 2.etg. Det er avløpsrør av plast. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 1996, plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringskap plassert i hall m/trapp.

Lys i trapp montert av eier selv. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeid.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer, fra 2018 og 2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Det er synlig grunnmur plast på deler av ringmur.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Flat tomt på overside/bakside av boligen. Skrånende tomt for øvrig.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra 1996.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger godkjent datert 27.06.1996

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger godkjent, datert 10.08.2001

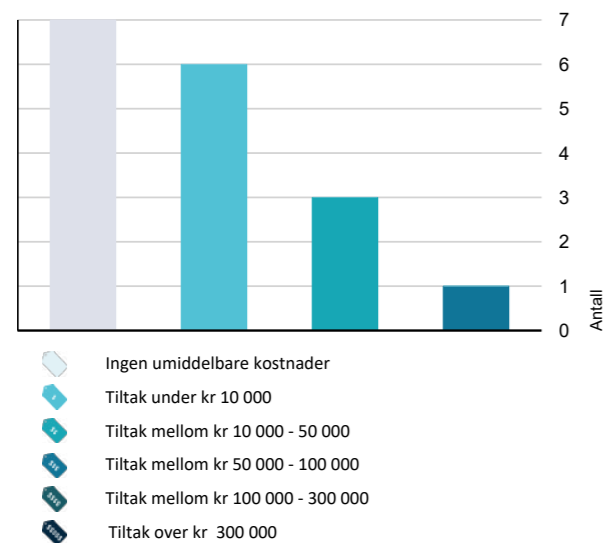
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. Takstige og feieplattform. Fotbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Manglende snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og oppholde seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bemerket noe slipemerker/ujevn overflate på sydvegg etter tidligere fjerning av maling på vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lit kaltloft mot møne og isolerte knekott. Satak plater i undertak. Lufting med ventiler i gavler og mot møne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Noe, antatt gamle, fuktskjolder i undertak/sutakplater på kaltloft. Antatt luftespalte i skrå himlinger. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjon bør inspiseres nærmere for og sikre at det ikke vil være utvikling i fuktskjolder i undertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskjolder i undertak.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside og profilert utside med glassfelt. Malt balkongdør i tre med glass i vaskerom. Dobbel balkongdør i stue. Dører fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue.:
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Noe rekkverk i ett hjørne på terrasse i tre. Gulv slipt og oljet sommer 2023.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp ved entre og vaskerominnngang.:
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Gulv på trapp slipt og oljet sommer 2023.

INNVENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Slette malte plater, malt brystpanel og malt tapet
Himlinger: Slette malte flater.

Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.
Støpt plate på mark i 1.etg.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue 1.etg.

Innvendige trapper

Boligen har 180° tett, lakkert tretrapp. Håndløper på vegg kun en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper på vegg kun en side.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etg. fra byggeår 1996. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Riss i fuger under kobling til vann ved dusjkabinett. Litt manglende fugemasse ved tidligere oppheng for dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør påregnes utskifting av fuger i dusjone. Med hensyn til alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig. Det kan ikke utelukkes renovering av bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Riss i fuger

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er flatt gulv fra terskel til sluk midt i rommet. Noe fall fra yttervegg mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv er flatt fra flis ved terskel og til sluk ved badekar. Ved vannspil/tett sluk kan vann renne ut i stue, inn i konstruksjon. Flere fuger med sprekk og riss. Løse fliser ved innredning.

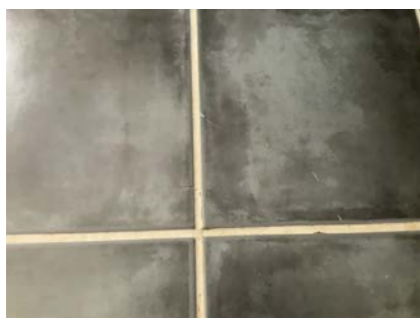
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes renovering av gulv/bad. Fallforhold bør da endres iht. gjeldene forskrift.

Ved videre bruk, må dusjkabinett opprettholdes i rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprukket flis, sprekker i fuger.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig mansjett i sluk. Ukjent om membran er klemt korrekt i sluket, da det er smurt membran på klemring. Løs klemring i sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under kabinett med slukring som er løs, ikke korrekt montert.

Ukjent type klemring i sluk ved badekar.

Manglende tetting ved avløpsrør under servantskap.

Det er ikke brukt mansjett ved rørgjennomføring i vegg til avløp servant.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av slukløsning. Det bør påregnes renovering av bad. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under kabinett.



Sluk ved badekar, ukjent klemring.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i nisje og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En dør på innredning med løs hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hengsel må skiftes, evt. festes og dør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull fra soverom på bakside av dusjnise.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Slett malt tak. Gjøres oppmerksom på at ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør vegger behandles/renoveres med mer fuktbestandige materialer.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag. Fall mot sluk er målt til 18mm fra gulv ved terskel til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i gulvbelegg ved terskel til kjøkken og rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av belegg. Rommet fungerer med dagens bruk med dette avviket.

Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør belegg/tettesjikt og fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Hull/sprekker i belegg ved rørgjennomføringer er tettet med silikon. Mer enn halvparten av forventet brukstid på belegg er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør/må påregnes utskifting av belegg i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Noe hyller/skap på vegger.

Det er i dag satt inn infra-badstue i hjørnet på rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i vaskerom beliggende mot yttervegg. Det ble ikke påvist avvik med enkelt overflate fuktsøk i overgang gulv vegg ved vaskemaskin.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Fronter med noe skader/flass i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Det bør påregnes noe overflatebehandling/utbedring av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe skader i fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator skiftet i senere år.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom under trapp.:
Laminat på gulv, slette malte vegger. Vegghengt toalett, lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og hel servant. Speile på vegg med integrert lys.

Det er iht. kvittering fra rørlegger montert lekkasjeboks rund innbygget sisterne. Det er montert/lagt ned vannstopp sensor under toalettsskål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe plast, rør i rør, vannrør opp til bad 2.etg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er også ukjent om det er utført service på varmepumpe i senere år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales og gjennomføre service på varmepumpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1996, plassert i vaskerom.

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp. Lys i trapp montert av eier selv. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeid.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sikringsskap er flyttet fra vaskerom til hall m/trapp.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat i begge etasjer, fra 2018 og 2021.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Det er synlig grunnmur plast på deler av ringmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt på overside/bakside av boligen. Skrånende tomt for øvrig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra 1996.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon i tre. Yttertak er teknet med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Leddport i tre.

Sidedør i heltre med samme utførelse som porter.

Ett vindu i treramme med enkelt glass.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.

På langvegg av garasje er det satt opp enkel bod med gulv i treverk, lagt direkte på singlet grunn.

Vegger i isolert trebindingsverk og pulttak teknet med sorte takplater.

Enkel 3-speil heltre innerdør som gangdør. Noe sprekker i dør. Dør overflatebehandlet sommer 2024.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

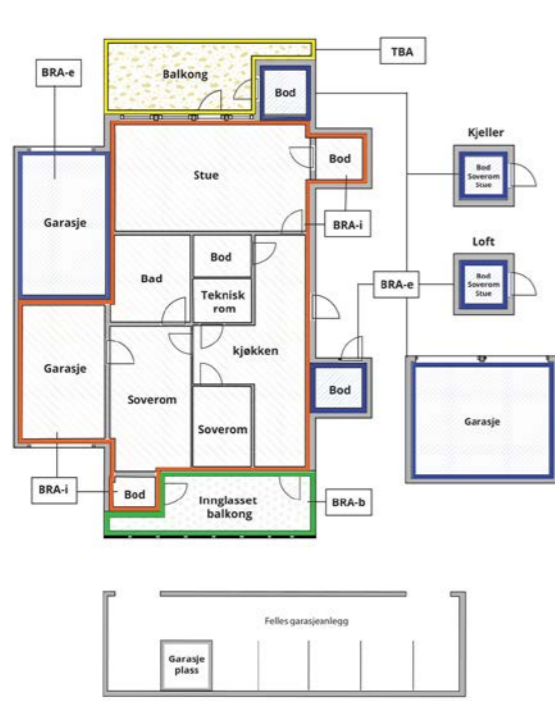
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77			77	58
2.Etasje	53			53	
SUM	130				58
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Stue/spisestue		
2.Etasje	Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger godkjent datert 27.06.1996

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Montert vannstoppsystem i vaskerom, kjøkken og toalettrom, 2024. Kvittering fra rørlegger fremvist. Øvrige utbedringer utført av eier selv. (har jobbet som snekker)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		32		32	

SUM		32
SUM BRA	32	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger godkjent, datert 10.08.2001

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	1
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud Piotr Selmaj	Takstingeniør Kunde
22.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud Piotr Selmaj	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	57	98		0	1214.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Mosebakken 19

Hjemmelshaver

Selmaj Piotr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Mosebakken 19, på Fosser i Aurskog- Høland kommune.
Eiendom beliggende i Engeråsen boligfelt. Nærområde består hovedsakelig av boligbebyggelse.

På Fosser er det matbutikk.

Det er ca. 2,5 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 9,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager. Ungdomsskole på Hemnes ca. 12km fra boligen og videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolen på Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

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

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

Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1215 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet/gruset gårdsplass, eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning, hekk mot naboer og noe fjell/naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
950 000	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Matrikelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	22.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	24.05.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Midlertidig brukstillatelse.	27.05.2024	Datert 24.12.1996	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.2024	Godkjente plan, snitt og fasadetegninger. Datert 27.06.1996 og 10.08.2001 for garasje.	Gjennomgått	3	Nei
Kvittering rørlegger	19.08.2024	For montert vannstoppsystem.	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/QF9741>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240036	
Selger 1 navn	
Piotr Selmaj	
Gateadresse	
Mosebakken 19	
Poststed	Postnr
FOSSER	1963
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	6012517

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 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

Document reference: 1105240036

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

Document reference: 1105240036

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Piotr Selmaj	273c3bb302679d7279695e 20bf6d72f3ca1b3d0b	29.05.2024 06:41:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240036

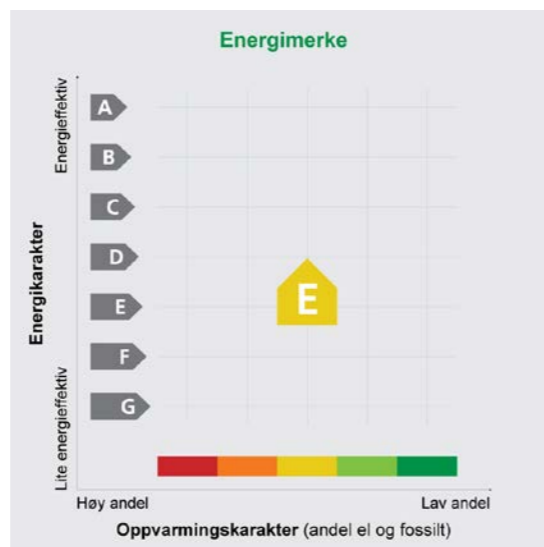
Document reference: 1105240036

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mosebakken 19
Postnr	1963
Sted	FOSSER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	57
Bnr.	98
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	15292709
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1177620
Dato	11.09.2020



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 12 517 kWh pr. år

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

9 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 666,7 liter ved



AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Plan- og bygningssejeren i Aurskog-Høland

Byggherre (navn og adresse)
Terje Gustavsen
Fosser
1960 Løken

Anmelder (navn og adresse)
Hetlandhus
Nittedalgt. 3
2000 Lillestrøm

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom/byggested	Gnr.	B.nr.	Feste/Seksjons nr
"Engeråsen", Fosser	57	98	

Spesifikasjon	Arbeidets art	Byggets art
Søknadsdato		
20.05.96	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
Bygningssjefsak	24.06.96	70/96

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget

Merknader

Gjenstående mangler ved befaringen

Innvendig

- Noe belistning rundt dører og i overgang mellom golvbelegg.
- Dører til bad og vaskerom skal ha luftespalte.
- Golvbelegg festes ved terskler slik at de ikke kan tråkkes ned.
- Legging av golvbelegg rundt rør i vaskerom er ikke tilfredsstillende utført, Belegghylse på rør må sveises fast til golvbelegg slik at vann ikke kan trenge inn.
- Ferdigstille toalett under trapperom.
- Toalett i trapperom skal ha ventilasjon på lik linje med de øvrige våtrommene

Utvendig:

- Puss av pipe, bør vurdere midlertidige løsninger p.g.a. årstiden
- Trapper
- Steinlekker festes slik at en oppnår tilfredsstillende overdekning opp til mønestein.
- Blybeslag sikres tilfredsstillende underlag ved vinduer i ark.
- Vannbord på takutstikk, ark
- Finplanering med fall fra grunnmurer.

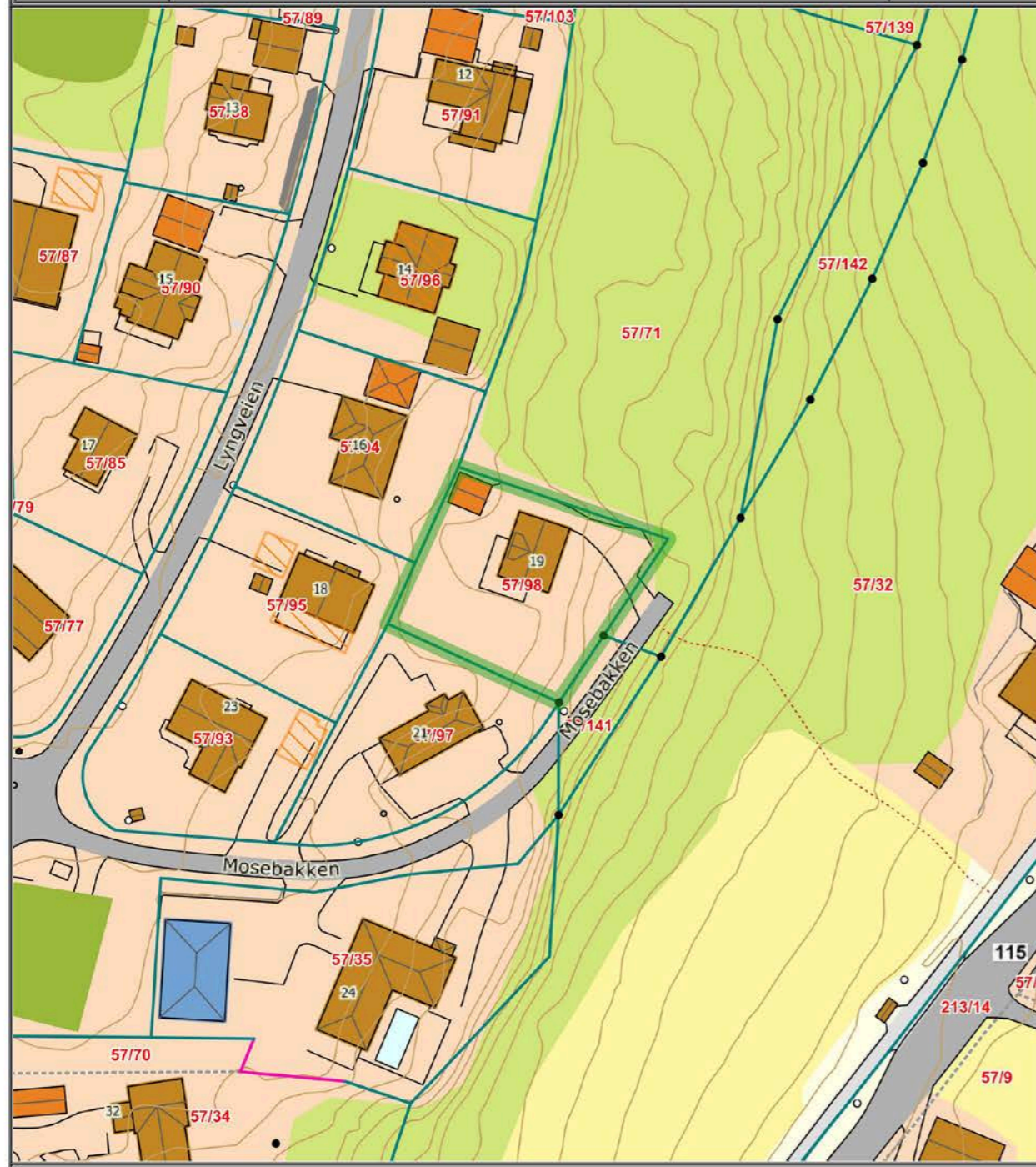
Avgiftsgrunnlag for vann og kloakk:	1.etg.	73 m2
	2. etg.	51 m2
	Sum avg.gr.	124 m2

Dette arbeidet må være fullført innen (dato) **01.06.97**

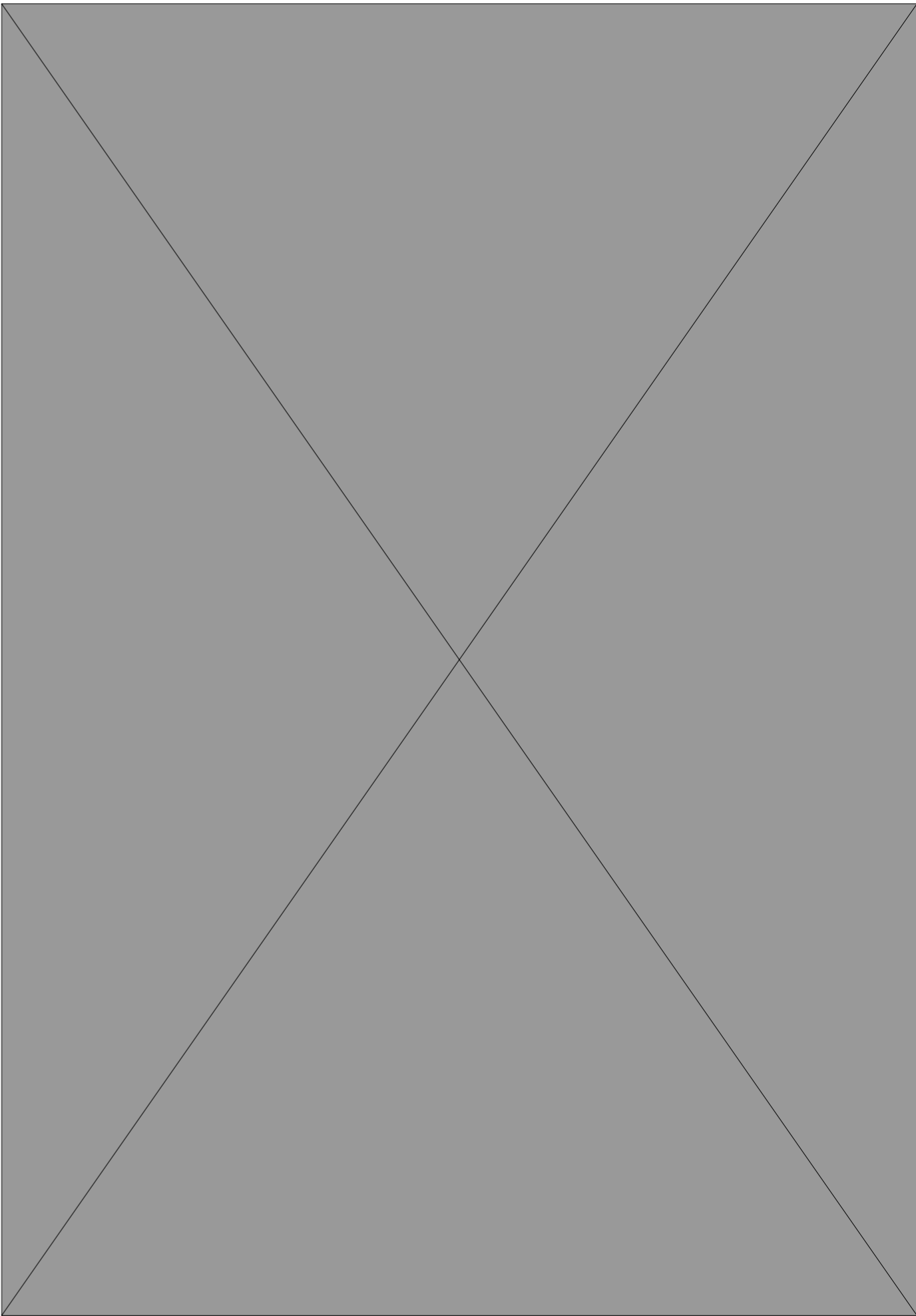
Underskrift	Stempel/underskrift
Sted	Dato
Bjerkelangen	24.12.1996
	<i>Einar Grønberg</i> Einar Grønberg for Plan- og bygningssejer
	<i>Kjell Brøtmet</i> Kjell Brøtmet Bygningskontrollør

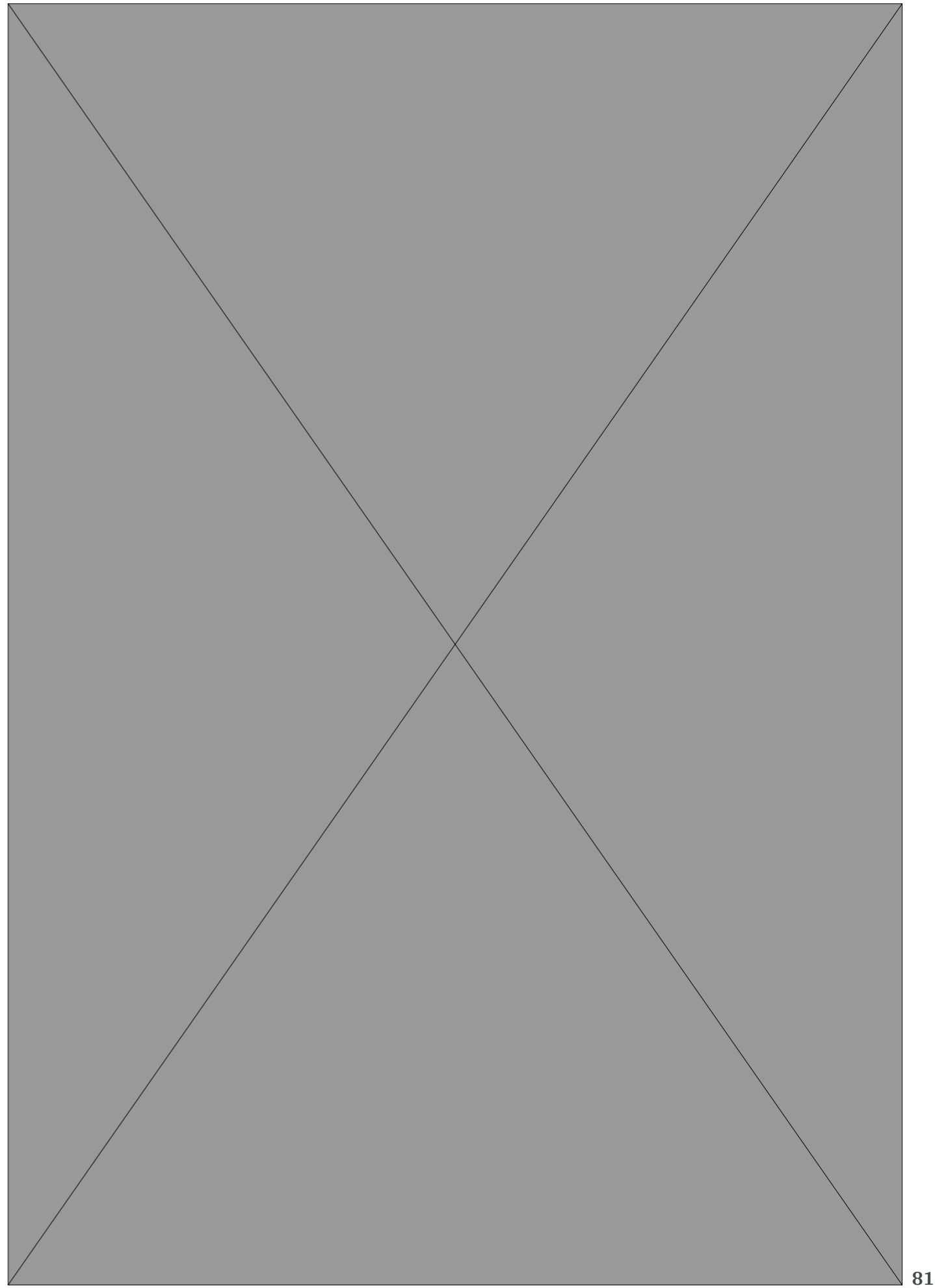
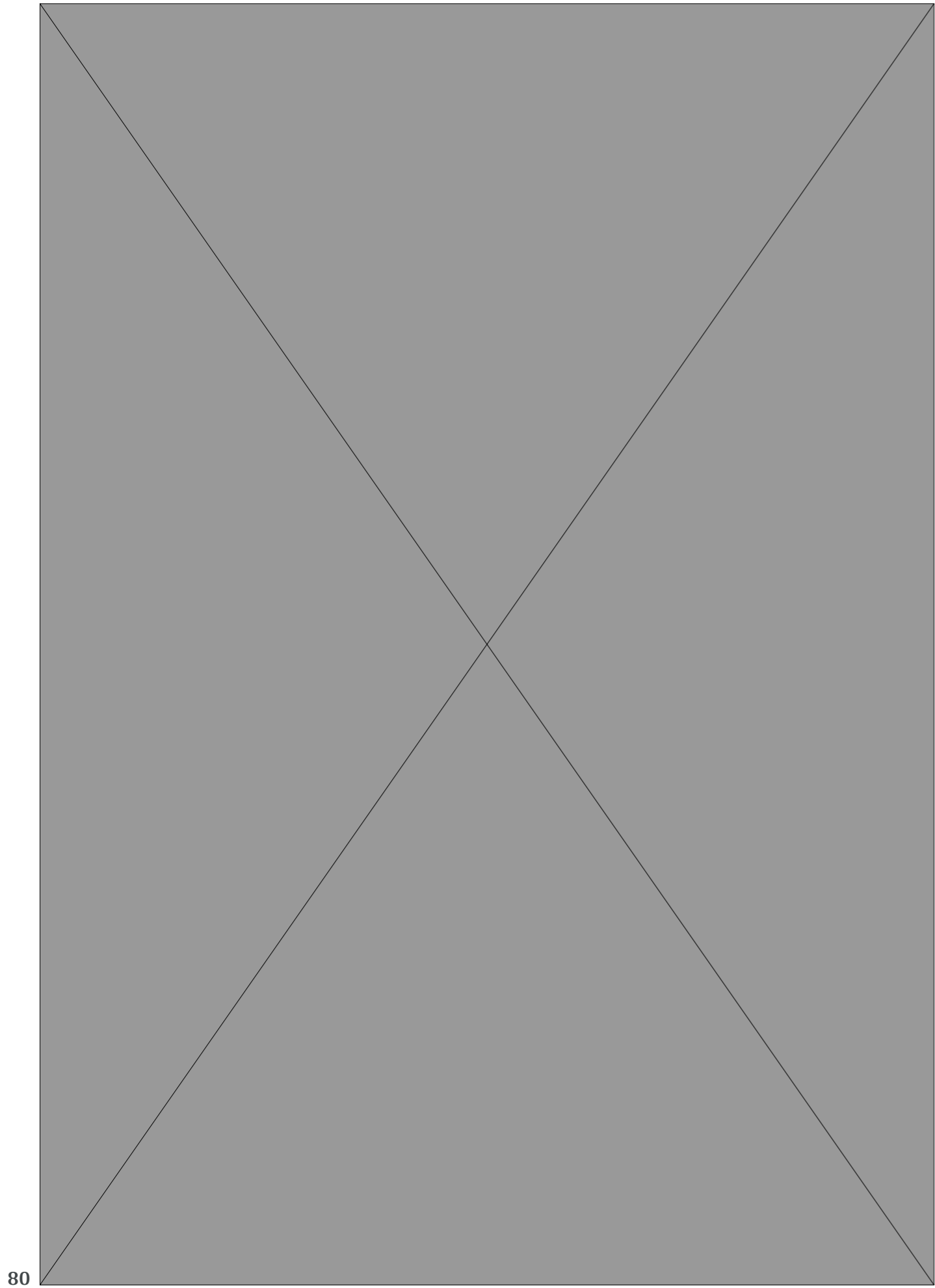
Kopi sendt til		
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-	Navn	Adresse
havende	Arne Naddumseter	1960 Løken
	Navn	Adresse
	Frank Aasheim	Nittedalgt. 3, 2000 Lillestrøm
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 98	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Mosebakken 19, 1963 FOSSER					
Hj.haver/Fester: SELMAJ PIOTR, MOSEBAKKEN 19, 1963 FOSSER					Målestokk 1:1000	
AURSKOG- HØLAND KOMMUNE						
Dato: 10/5-2024 Sign:						



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.







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



Aurskog SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

**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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mosebakken 19
1963 FOSSERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer: 1105240036

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 31.05.2024

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