

aktiv.



Mosebakken 19, 1963 FOSSER

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



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 490,-
Total ink omk.: Kr 3 988 490,-
Selger: Piotr Selmaj

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 130/162 kvm
Tomtstr.: 1214.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1105240036

Familievennlig enebolig med idyllisk beliggenhet i blindvei.

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 gårds plass. 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.

Boligen er over to plan og har romslig planløsning. I første etasje er det kjøkken med spise plass, 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!

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	72
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 162 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm **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 kvm

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 01.04.26 foretatt av Kåre Andre Fossum Orderud: Yttertak er tekket 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.

- 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 jevnlig 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.

- 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 > Takteking - Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. 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 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.

- 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

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/skyvedørs garderobe.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Barløsning med sitteplasser.
- Lys og innbydende stue.
- Peisovn og varmepumpe.
- Bad med badekar og dusj.
- Nyoppusset toalettrom.
- Vaskerom med utgang.
- Infrarød badstue.
- Tre gode soverom.
- Ett innredet med garderober.

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 skyvedørs garderobe 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, benkeplaten er i laminat og veggene bak er metalliske plater. Ibenken 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. Kjøkkenet er noemidernisert vinter 2024. Malt/lakkert fronter, ny laminat plate, ny oppvaskkum, nye plater mellom benk og overskap. Noen skrog malt innvendig. VannstoppSENSOR montert i kjøkkenbenk ved oppvaskmaskin. 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 beleg, 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 skuffeinredning 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, garderobeskap, hyllesystem og vegghengt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Gulvet har beleg 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 garderoberom, 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 og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 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.

Energimerke

E

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 490 (Omkostninger totalt)
115 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 005 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 008 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 19 735 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 370 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 873 498 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 493 991 for år 2023

Informasjon om 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 om 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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.04.2026













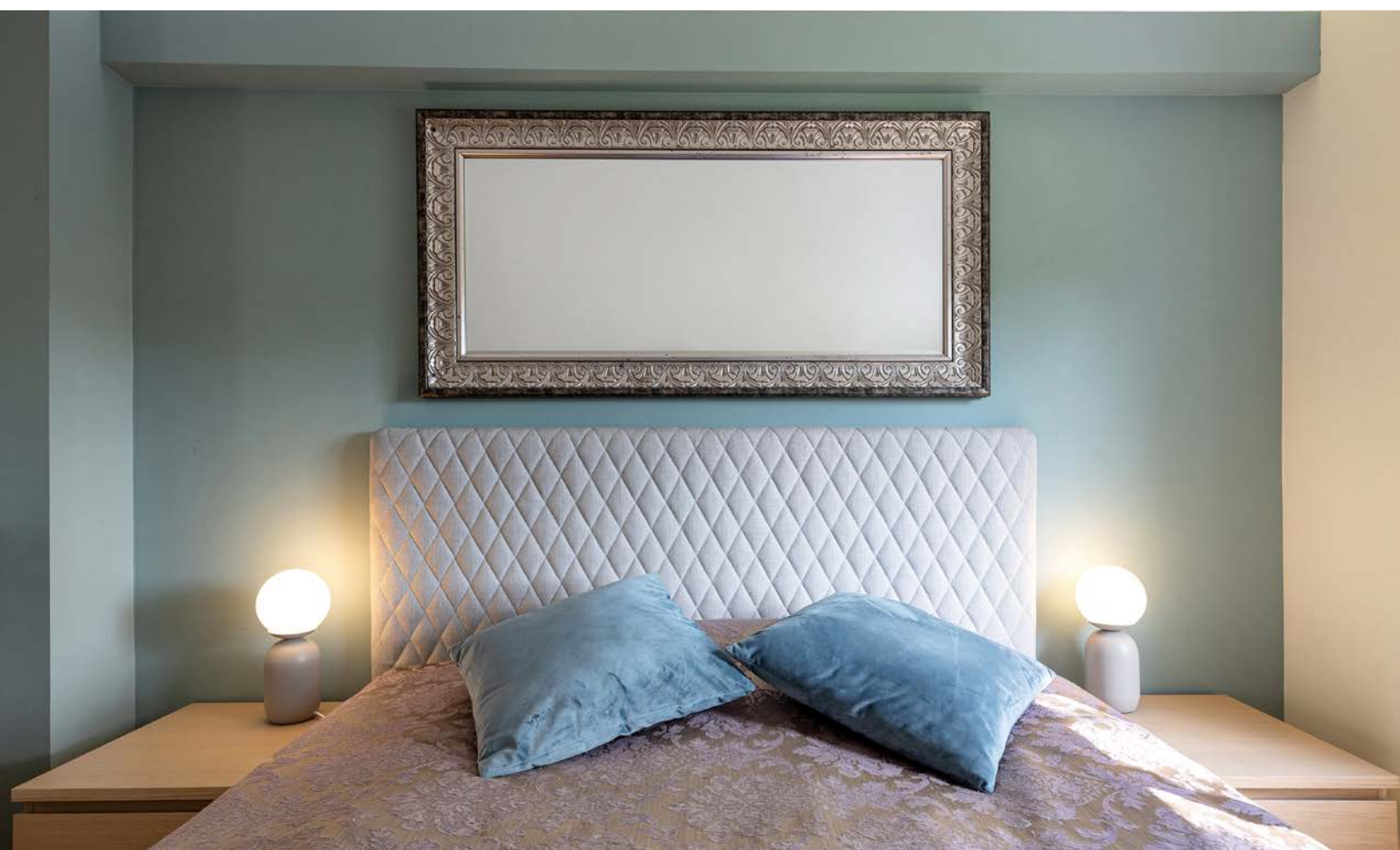
















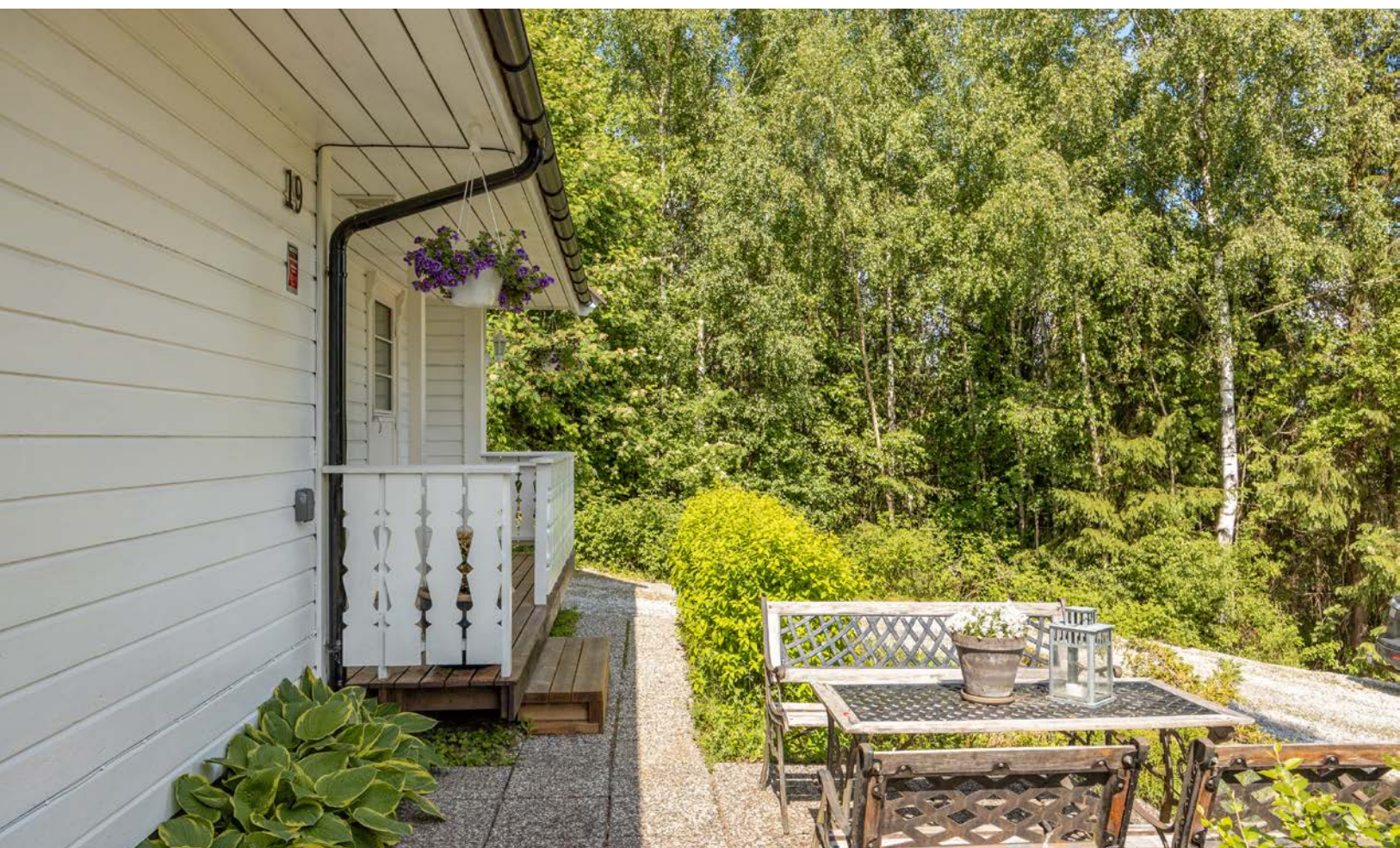














Mosebakken 19

1.etg.



Mosebakken 19 2.etg.



Vedlegg

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: 30.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 11763-24034

Eiendomsverdi ref nr: DV9977

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 2022/23.
- 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 isbordsbeslag vår 2024.
- Montert vannstoppsystem i vaskerom, kjøkkenbenk og toalettrom, sommer 2024.
- Malt alle innerdører i 2023.

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 tekket 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 nord og syd-vegg etter tidligere fjerning av maling på vegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig. 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 vaskerominngang.:

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 tredde 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 ca. 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. Våtzone 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 dokumentasjon.

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

Fliser på vegger, slett malt tak. Listverk i vaskerom malt i 2025.

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 dusjnisje.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel hvit kum. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Metalliske plater mellom benk- og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken opprinnelig fra ca. 1996. Pusset opp vinter 2024.
Malt/lakkert fronter, ny laminat plate, ny oppvaskkum, nye plater mellom benk og overskap. Noen skrog malt innvendig.
Vannstoppsensor montert i kjøkkenbenk ved oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator skiftet i senere år.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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 sisterner. Det er montert/lagt ned vannstopp sensor under toalettskål.

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 varmtvannsbereder 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. Sikringsskap 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 gårdsplass 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

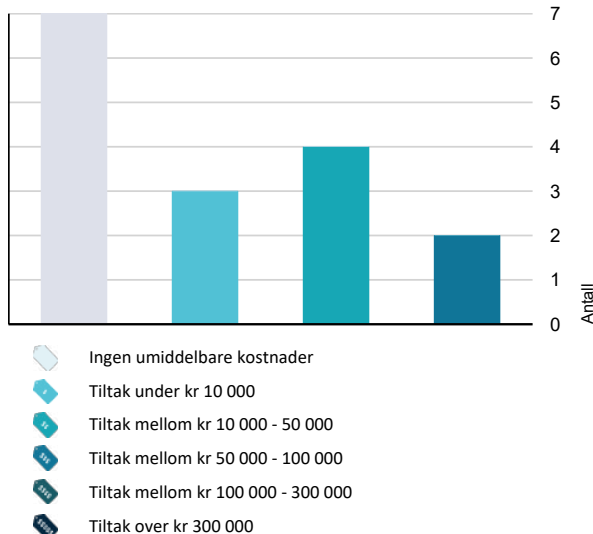
Sammendrag av boligens tilstand

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/feiersvesen. 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 > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [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](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [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

ENEBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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, men det anbefales å montere snøfangere i områder hvor det er naturlig å oppholde seg, for å redusere risikoen for personskader som følge av snø- og isras fra taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis noen bord med litt råteskader i nordvegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning i vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lite 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.

Noen, gamle, fuktskjolder i undertak/sutakplater på kaltloft. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er iht. eier gamle fuktmerker etter lekkasje rundt pipe for ca. 14 år siden. Det ble den gang utført tetting rundt pipe, og det har ikke utviklet seg, eller vært lekkasje rundt pipe siden den gang.

Det anbefales dog å kontrollere kaltloft og undertak jevnlig for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer eller fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av råte eller sopp i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder i undertak.

Vinduer

Beskrivelse

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 vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

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

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

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.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og ved forhøyede radonverdier kan det være helseskadelig, med økt risiko for lungekreft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue 1.etg.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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.

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass.
Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Alle dører malt i 2025.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag. Fall mot sluk er målt til ca. 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 til tross for avviket, men ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør belegg/tettesjikt og fallforhold utbedres for å unngå risiko for vanninntrenging og fuktskader i gulvkonstruksjonen. Sprekker i gulvbelegget og utilstrekkelig fall kan føre til at vann trekker ned i konstruksjonen, noe som kan medføre fukt- og råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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 påregnes utskifting av belegg i rommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Hull og sprekker ved rørgjennomføringer som kun er tettet med silikon gir økt risiko for fuktskader, da silikon ikke er en varig løsning i våtsoner.

Konsekvensen av mangelfull tetting og slitt belegg er at vann kan trenge inn i underliggende konstruksjoner og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 rundt vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, slett malt tak. Listverk i vaskerom malt i 2025.

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 jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger i dusjsone bør skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Med tanke på alder og observerte riss anbefales det jevnlig overvåking av konstruksjonen for å oppdage eventuelle utvikling av skader.

Det kan ikke utelukkes at renovering av badet vil bli nødvendig på sikt dersom tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Riss i fuger

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

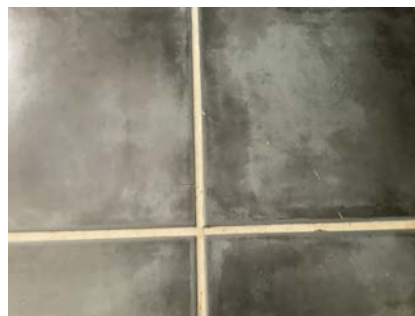
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes renovering av gulv/bad, og fallforhold bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Ved videre bruk må dusjkabinett opprettholdes i rommet for å redusere risikoen for vannskader.

Manglende fall, sprekker i fuger og løse fliser medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt mulig skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprukket flis, sprekker i fuger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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 slukløsningen for å avdekke om membran og klemring er korrekt montert, samt for å vurdere om det er behov for utbedringer.

Manglende eller feil utførelse av tettesjikt og klemring rundt sluk og rørgjennomføringer medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Det bør påregnes renovering av badet for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes for å begrense vannbelastningen på gulvet inntil nødvendige utbedringer er gjennomført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett.



Sluk ved badekar, ukjent klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel hvit kum. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Metalliske plater mellom benk- og overskap. Kjøkken opprinnelig fra ca. 1996. Pusset opp vinter 2024. Malt/lakkert fronter, ny laminat plate, ny oppvaskkum, nye plater mellom benk og overskap. Noen skrog malt innvendig.

Vannstoppsensor montert i kjøkkenbenk ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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 rundt innbygget susterne. Det er montert/lagt ned vannstopp sensor under toalettsskål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

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 å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for plutselige feil eller redusert effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannsberedere kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsstans.

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

2. 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.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Sikringsskap er flyttet fra vaskerom til hall m/trapp.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-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 av prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes utskifting når tegn til svikt oppdages, for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Overskredet levetid øker sannsynligheten for redusert funksjon og fuktproblemer i grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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 tekket 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 El-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 tekket med sorte takplater.
Enkel 3-speil heltre innerdør som gangdør. Noe sprekker i dør. Dør overflatebehandlet sommer 2024.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

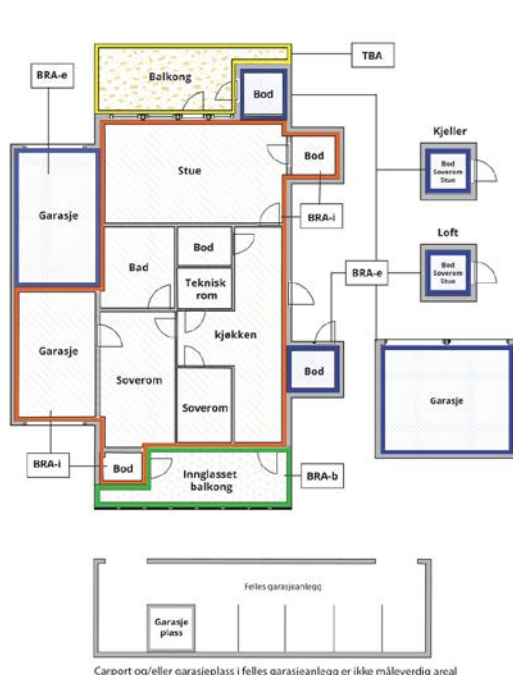
Hva er måleverdig areal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

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		

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 branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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. Kvittring 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

Garasje

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	

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 byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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
08.1.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Piotr Selmaj	Kunde
19.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Piotr Selmaj	Kunde
22.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Piotr Selmaj	Kunde
30.3.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Piotr Selmaj	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. Nærrområde 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Matrikelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	30.03.2026	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 vannstoppssystem.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2024	
2	20.08.2024	
3	20.08.2024	Oppdatering rapport. Kunde pusset opp kjøkken.
4	10.01.2025	
5	01.04.2026	Oppdatering rapport.
6	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV9977>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Piotr Selmaj

Boligen

Mosebakken 19

1963 Fosser

3226-57/98/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Max Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: El VerktHøland AS

Beskrivelse av arbeidet: Periodisk kontrolltype 2020
år

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

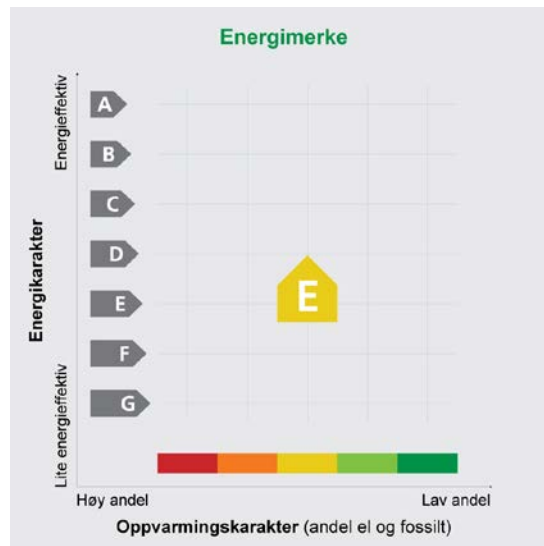
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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



Innmeldt av	Piotr Selmaj
-------------	--------------

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

Nabolagsprofil

Mosebakken 19 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lundberg Linje 480	7 min 0.5 km
Svingen stasjon Linje R14	32 min 29.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	4 min 2.3 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	11 min 10.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	12 min 10.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	15 min 12.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

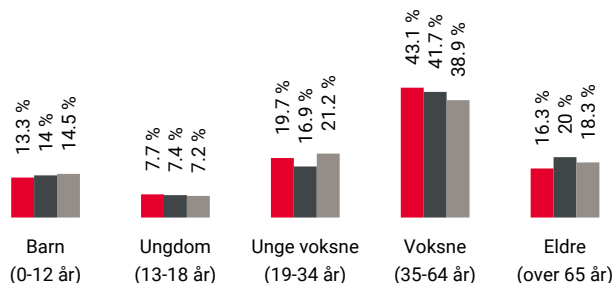
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min 2.3 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	9 min 6.8 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 7.9 km

Dagligvare


Joker Fosser Søndagsåpent	19 min 1.4 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	5 min 2.6 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100


 Støynivået
Lite støynivå 92/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

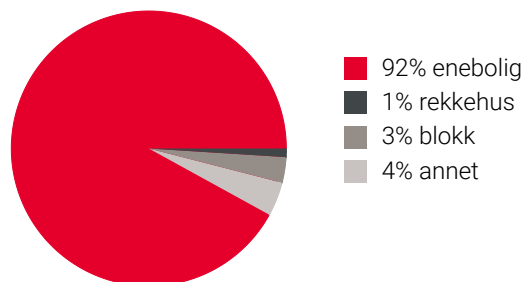
 Misurina 19 min 
Ballspill 1.4 km

 Løken skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 MOVA Bjørkelangen 13 min 

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 13 min 

Boligmasse

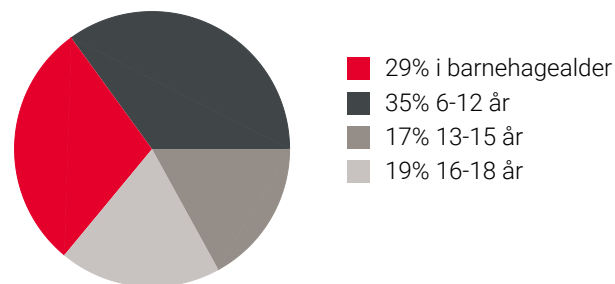


Varer/Tjenester

 Løken senter 4 min 

 Løken apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

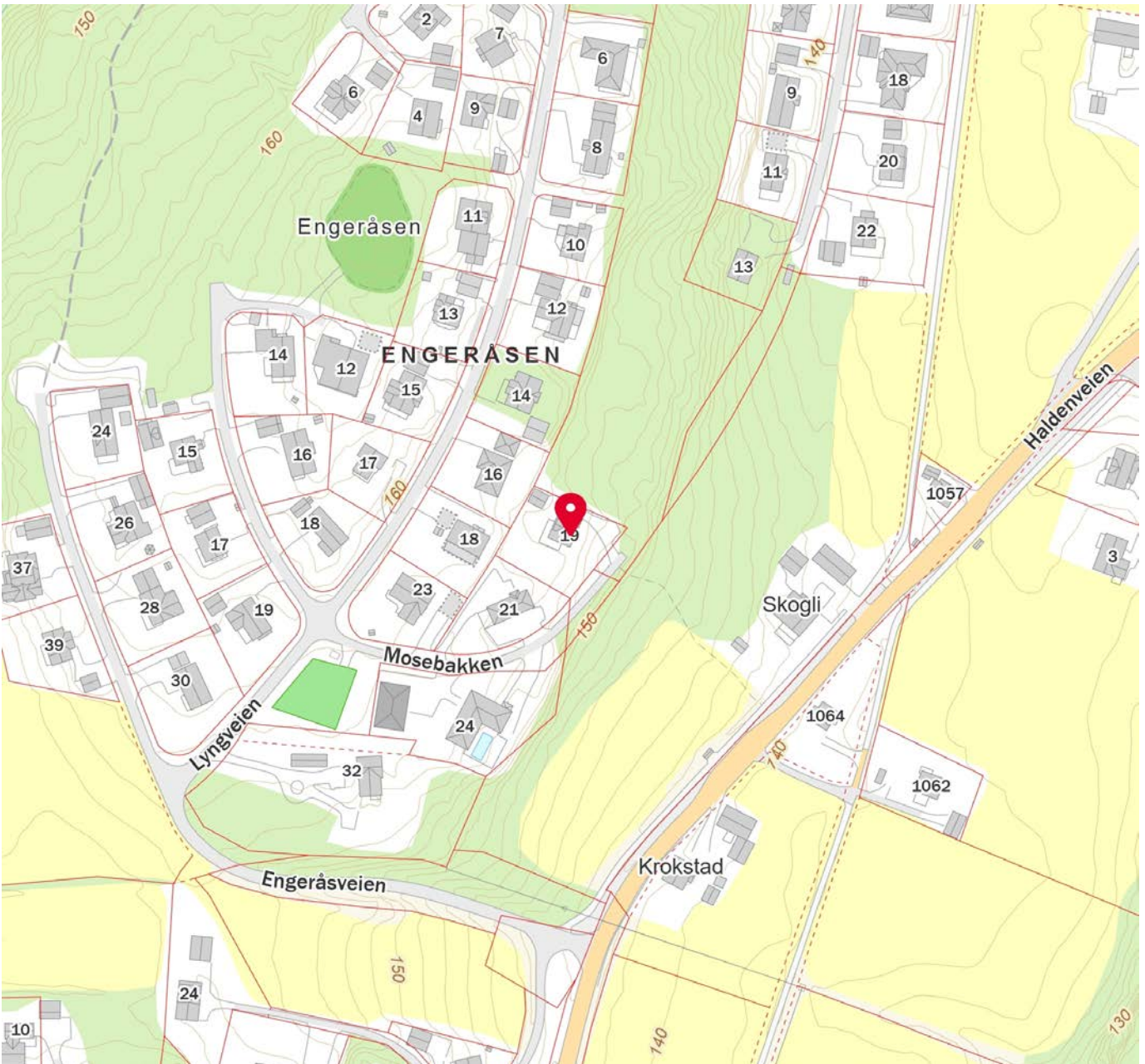
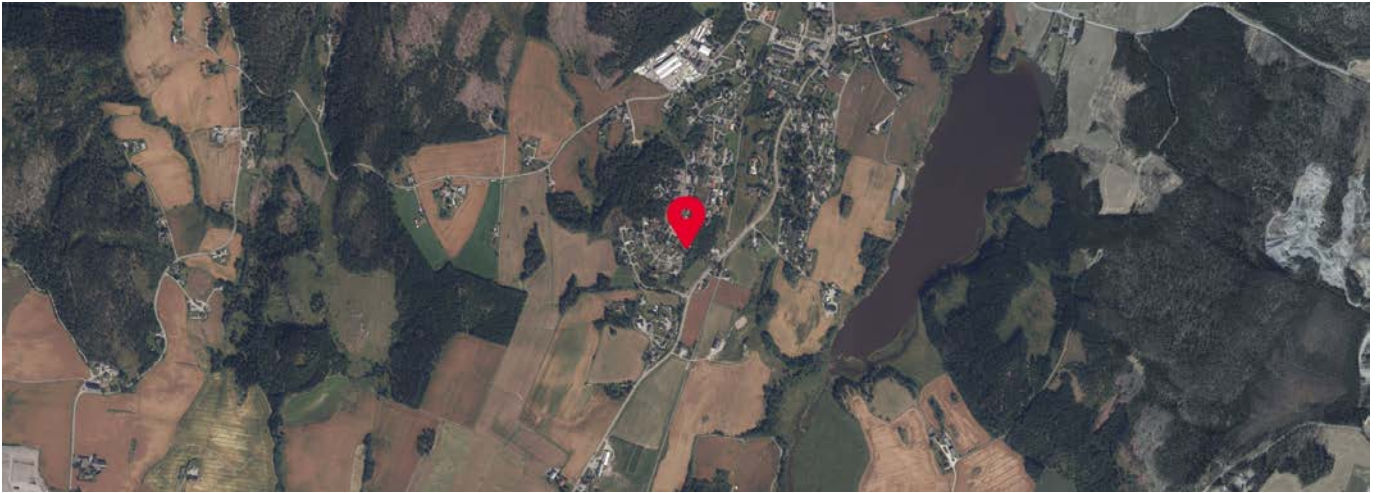


0% 43%

 Fosser
 Aurskog-Høland kommune
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mosebakken 19
1963 FOSSER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre**Telefon:** 922 61 669
E-post: elene.moseby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre