

A modern kitchen interior featuring dark, textured cabinetry and a large island with a light-colored countertop. A stainless steel range hood is mounted above the stove. The wall behind the stove is covered in large, dark, stone-like tiles. To the right, a wall is decorated with a vibrant floral wallpaper. A television is mounted on this wall. A hanging plant is visible on the far right. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Fjellveien 2, 1963 FOSSER

**Fin enebolig med gode uteplasser
og «observatorium» i hagen.
Pent kjøkken og stort bad.
Garasje med bod/snekkerbod.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Selger: Anja Merete
Moe-Kristiansen
Kurt Moe-Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 184/225 kvm
Tomtstr.: 919,91 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1107260013

Din nye bolig!

Velkommen til Fjellveien 2, en velholdt og romslig enebolig over to plan inkluderer en fullt innredet kjeller. Her bor man rolig og landlig, i et barnevennlig område. Hele familien vil trives i en fin hage, og herlige uteplasser inkluderer en stor terrasse vendt mot sør. I hagen er det oppført et «observatorium», hvor taket kan skyves til side for å titte på verdensrommet!

Stuen er innbydende med varmepumpe og store vinduer, mens et nyere kjøkkenet har god skaplass og dels integrerte hvitevarer. Dagene får en fin start på et stort, flott bad fra 2021, innredet med boblebadekar og dobbel dusjnisje. Videre har boligen 2 soverom i 1. etg og i kjeller et toalettrom (ikke tilkoblet vann), vaskerom, to boder og tre innredede rom. Parkeringen er god; i eller utenfor en garasje med snekkerbod

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
Planskisser	46
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	84
Energiattest	93
Midl. brukstillatelse	94
Kart fra kommunen	95
Våre samarbeidspartnere	96
Megler	98
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 79 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 87 kvm Kjellerstue med trapp, vaskerom, bod, soverom, kontor/trimrom, bod/garderobe og toalettrom

1. etasje:

BRA-i: 97 kvm Entré, gang, trapperom, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

79 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 41 kvm Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,02 - 2,07 meter. Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse på ca. 40m² og terrasse mot syd med ca. 26m² og terrasse mot vest med ca. 13m². Det gjøres oppmerksom at inngangsparti med terrasse var vanskelig å måle opp pga. snø og her kan avvik på arealet forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1171.1 kvm ihht matrikkel fra komunen, men 919,91 kvm ihht skylddeling fra 1972.

Ved evt digital oppmåling kan det forekomme avvik, noe hverken selger eller megler er ansvarlig for.

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Nærmeste dagligvare ligger i gangavstand, og fra boligen er det kort vei til gode fasiliteter og servicetilbud på Løken. Boligfeltet grenser til store åkre mot Fossersjøen, og plasseringen gir åpen utsikt over landskapet.

Tomten er opparbeidet med hekk, trær, gressplen og diverse beplantning. Her kan man enkelt etablere en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Høydepunktene i hagen må sies å være et eget utkikkspunkt og et lite «observatorium» med tilhørende terrasse. Taket kan skyves til side slik at det blir flotte forhold for å titte på verdensrommet.

Dreneringen på tomten er fra 2013, og i 2017 ble huset oppgradert med ny takteking. Tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Stuen forlenges av en sørvendt terrasse, der utsikten nytes til fulle. Terrassen måler ca. 26 kvm, og har markise, downlights og trapper til hagen.

Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uterommet innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder. Mot vest har boligen en terrasse på ca. 13 kvm, og på motsatt side finner man en fin markterasse ved inngangen. Adkomstterrassen er oppmålt til rundt 40 kvm, og uteplassen har en levegg med spiler for fin skjerming. Siden uteplassene ligger på ulike sider, kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Fosser i Aurskog-Høland kommune. Området har et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier, og til barnehage og barneskolen på Løken er det ca. 2,6 km.

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

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

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

Servicetilbud

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1973. Byggegrunnen er ukjent, og bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker med synlig grunnmursplate over terrenget. Dreneringen er fra 2013, ifølge tidligere salgsopplysninger.

Vegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret er utvendig utforet og etterisolert i senere tid, med en fasadekledning av liggende trebord. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, som en saltakskonstruksjon med kaldt loft/kryploft og undertak av trebord. Taktekkingen er av pappshingel fra 2017. Takrenner, nedløp og beslag er av metall, datert til 2012 og 2017.

Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag, mens gulvet i kjelleretasjen er et betongdekke mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon. Bygningen har malte

trevinduer med 2-lags glass fra årene 2010 til 2013. Entredøren er en formpresset, malt dør med 2-lags glassfelt, og terrassedøren er en trekonstruksjon med brystning og 2-lags glassfelt fra 2020.

Eiendommen har terrasser i trekonstruksjon på mark med punktfundamentering, spaltegulv av tre og rekkverk i tre på terrassen mot syd. Garasjen er en frittstående bygning fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk, utvendig kledd med stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Garasjen har en leddport og gangdører i trekonstruksjon, samt vinduer i trerammer med 2-lags og enkle glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Undertaket er misfarget. Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler vannbrett og beslag på 1 vindu i 1. etasje - ufagmessig løsning som kan føre til lekkasjer og fuktskader i vegg. Det mangler murpuss/tetting rundt vinduer i kjelleretasjen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Entredøren mangler terskelbeslag og tetting i underkant. Entredøren har glippe (det er utett mellom dørblad og dørkarm).

Terrassedøren subber i dørkarmen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er gliper i enkelte parkettskjøter. Det er stedvis slitasjemerker og svelleskader i skjøter på laminatgulvet. Det er stedvis enkle, ufagmessige innredningsarbeider og gjenstående arbeid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rør anlegget er ikke ferdigstilt og er avsluttet i bod/teknisk nisje i kjelleretasjen. Eventuelt lekkasjevann fra anlegget vil dermed kunne føre til fuktskader i boligen.

Avvik på alder gjelder kobberrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik: Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Avviket gjelder østsiden av boligen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist bom (hulrom) i

1 gulvflis i dusjnisen.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er dårlig lokalt fall på gulvet rundt sluket. Gulvet rundt sluket er stedvis flatt og mangler fall.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen. Det er skade på benkeplate på ett hjørne.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Alle 4 sider av mursteinspipen er ikke synlige.

- Våtrom - Kjelleretasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det mangler membran på vegger i våtsonen. (ved vannkraner). Det mangler vaskekum. Det er riss og sprekker i murvegger. Det er manglende innredningsarbeider.

- Spesialrom - Kjelleretasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er gjenstående rørleggerarbeider. Toalettet er ikke tilkoblet vann. Dusjarmatur på vegg er tilkoblet vann (denne er ikke i bruk) opprinnelig sluk i rommet er fjernet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Terrasser

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det er avvik på type rom/rominndeling i begge etasjer i boligen i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent til beboelse/varig opphold. Terrasser er ikke beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Rehabiliter baderommet i 2021 av eier selv. Elektrikerarbeid i forbindelse med baderommet av Driftsleder Elektro AS - iht. eier. Montert varmepumpe i 2021 av Klimakontakten AS - iht. eier.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Det er rekvirert men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er ukjent om det foreligger pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Beskrivelse: Bad i kjelleren, der er toalettet ikke koblet til vann. Trengs å feste den. Badet er pusset opp

etter forrige eier, samt tatt vekk dusj og fjernet sluket som var det høyeste punktet i rommet. Toalettet er det som står igjen som må utbedres. Vaskerommet, ikke riktig fall mot sluket. Pex rør er lagt fra bad oppe ned i en kveil i det tekniske rommet nede på hobbyrommet. Ligger i kveil som er koblet på gamle kobberrør. Planen var å trekke disse til et fordelerskap på vaskerommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært: Firmanavn: Driftsleder elektro, 2021.

Ufaglært: Kurt Moe-Kristiansen, 2021.

Beskrivelse: Installerte det elektriske på bad oppe. Rivde ned hele badet og bygde det opp igjen. Åpnet gulvet og kubbet mellom bjelkelag, for å forsterke gulvet. Støpt gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Smørt membran på gulv og vegger.

Membran er påført i henhold til kravene med slukmansjetter, rørmansjetter, membranbånd. Det er innbygget toalett. Gipset tak, sparklet med våtromssparkel og malt med våtromsmaling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Beskrivelse: Lagt ny membran, tettesjikt og to nye sluk.

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

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? Ja.

Beskrivelse: Det ble funnet litt svartsopp i mellom det nye smartpanel taket og i de gamle takessene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2021.

Beskrivelse: Fjernet den gamle smartpanelen og de gamle takessene. Festet ny dampsperre, skrudde gips, Strimlet, sparklet og malte to strøk.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2017.

Beskrivelse: Fra forrige eier, lagt takshingel og nye takrenner.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025.

Beskrivelse: Startet å etterisolere garasjen, jobben er ikke ferdig. Laget åpning mellom garasje og bod.

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

Beskrivelse: Liten svanke midt på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Firmanavn: Dette ble gjort av forrige eier.

Beskrivelse: Totalrenovasjon av kjeller. Tett drenering som ble byttet. Saltutslag vaskerom. Vannlekkasje soverom i kjeller. Mugg og sopp.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2013.

Beskrivelse: Totalrenovasjon av kjeller. Tett drenering som ble byttet. Saltutslag vaskerom. Vannlekkasje soverom i kjeller. Mugg og sopp.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2013.

Beskrivelse: Totalrenovasjon av kjeller. Tett drenering som ble byttet. Saltutslag vaskerom. Vannlekkasje soverom i kjeller. Mugg og sopp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.

Beskrivelse: Kjelleren.

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

Beskrivelse: Soverom i kjeller, utbedret i 2013. Tak i stue oppe 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2013. Ufaglært arbeid, 2021.

Beskrivelse: Renovert soverom kjeller. Byttet isolasjon og satt på nytt tak.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2021.

Beskrivelse: Lagt opp nye rør på bad og kjøkken.

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

Firmanavn: Klimakontakten, 2021.

Beskrivelse: Satt opp ny varmepumpe.

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

Beskrivelse: Tett pipebeslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2017.

Beskrivelse: Nytt pipebeslag, forrige eier.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2017.

Beskrivelse: Nytt pipebeslag, forrige eier.

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

Beskrivelse: Sikringer går hvis det er overbelastning(hvis man bruker stekeovn, ovn , vaskemaskin og tørketrommel nede). Downlights ute på huset er koblet av.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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.

Firmanavn: Driftsleder elektro, 2021.

Beskrivelse: Godkjente og byttet nye sikringer fra skrusikringer.

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

Beskrivelse: Bygget platting foran inngangen. Bygget platting på fremsiden av huset.

Bygget utkikkspunkt med pier med feste til teleskoper. Bygget observatorium med rullerende tak, innlagt strøm, pier med feste til teleskoper. Bygget nytt rekkverk på terrasse og port.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Beskrivelse: Det er bygget i henhold til reguleringsplanen.

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

Beskrivelse: Fra forrige eier tilstandsrapport.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Beskrivelse: Det er feil med lysarmatur i bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Beskrivelse: 1 persienne i stuen er ødelagt.

Innhold

Kort fortalt

- Pen enebolig over to plan.
- Fullt kjelleretasje.
- Garasje med snekkerbod.
- Landlig og barnevennlig.
- Solrik terrasse på 26 kvm.
- Åpen utsikt over landskapet.
- Fin terrasse ved inngangen.
- Mye boltreplass i hagen.
- Hagen har «observatorium».
- Utstrakt bruk av downlights.
- Skyvedørsgarderobe i entré.
- Delvis åpen kjøkkenløsning.
- Innredning fra 2017 og 2021.
- God skap- og benkeplass.
- Hvitevarene dels integrerte.
- Varmepumpe fra 2021 i stuen.
- Mye dagslys fra store vinduer.
- Stort og flott bad fra 2021.
- Dusjnisje og boblebadekar.
- Dobbel regnfallsdusj på badet.
- Varmekaber og vegghengt wc.
- Vaskerom av god størrelse
- To soverom, ett med stort skap.
- Lagring på loft og i to boder.
- Bod innredet som garderobe.
- Kjellerrom i bruk som trimrom.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, trapperom, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

Kjelleretasje: Vaskerom, wc, 3 innredede rom, bod og bod/garderobe.

Annet: Kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjelleretasjen ikke er bruksendret og ikke godkjent til beboelse/varig opphold/stue/soverom.

Entré

Velkommen inn i en pen enebolig; et velholdt hjem med god atmosfære og moderne fargevalg. Inngangen er trappefri og overbygd på markterrassen, og vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk med downlights, parkettgulv og vegger holdt i ulike gråtoner.

Langs den ene veggen er det praktisk oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken

Entreen glir sømløst over i kjøkkenet, som sammen med stuen utgjør et innbydende allrom med klart avdelte soner. Utformingen gir mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Gulvet er det samme som i entreen, og veggene ved kjøkkenet er kledd med store, lekre fliser i mørkt marmormønster.

Brukervennligheten er høy, der kjøkkenet består av to parallelle seksjoner – dels fra 2017 og dels fra 2021. Innredningen har sorte, profilerte fronter, grå benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i metall.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert, og kjøkkenet har oppvaskmaskin og et side by side kjøleskap med isbitmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk.

Stue

Stuen er intim, men åpen og romslig, med fint utsyn og mye dagslys fra store vinduer. Vinduene inkluderer en glassdør fra 2020 til terrassen mot sør. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket, og parkett på gulvet kombineres med blomstertapet, grå teglstein og flater malt i mørkegrått. En varmepumpe tilfører jevn, behagelig varme, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. I kjelleren finner man et innredet rom med vedovn, som i dag benyttes som ekstra stue.

Bad/wc/vaskerom

I tillegg til et flott bad i 1. etasje har boligen et ekstra wc-rom og et eget vaskerom i kjelleren.

Badet er av god størrelse, lekkert pusset opp med en moderne finish i 2021. Store, grå fliser gir et stilrent uttrykk, og himlingen er malt i sort for et eksklusivt preg. Med både stort boblebadekar og stor dusjnische har badet en herlig spa-atmosfære. Inn til dusjsonen er det en tofløyet glassdør i sort innramming, og nisjen er utstyrt med slukrenne, lysegrå veggfliser og dobbel regnfallsdusj. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av en servant med sorte skuffer, et matchende høyskap og et speil med belysning integrert. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Toalettrom

Utenom toalettet har wc-rommet gulvbelegg, våtromsplater og et stort servantskap. Toalettet er ikke montert tilstrekkelig og ikke tilkoblet vann og er derfor ikke i funksjon.

Vaskerom

Deler av vaskerommet er pusset opp i senere tid, med blant annet nytt gulvbelegg og nye innredninger. Rommet har en stor benkeplate av laminat med hvite underskap for hendig oppbevaring. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Tilliggende vaskerommet har boligen en praktisk bod.

Soverom og garderobe

To pene soverom ligger vegg i vegg på hovedplanet. På hovedsoverommet er både tak og vegger malt i mørke farger for en lun og avslappende atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og langs den ene veggen har rommet mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Skapet er innredet med hylle, skuffer og tv-uttak.

Godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i to kjellerboder. En av bodene er innredet som walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser, gipsplater, baderomsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Det er utstrakt bruk av downlights i 1. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, dels fra 2021 og dels fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet og vifte på baderommet.
- Varmesentral: Det er installert luft til luftvarmepumpe i 1. etasje fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra badet og kjøkkenet.

Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Enkelte avløpsrør ble byttet ut i 2021. El-anlegget er betydelig oppgradert i senere tid, og arbeidet inkluderte nye automatsikringer. Boligen fikk nye vinduer i 2010/11 og 2012/13.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.
- Rehabiliter baderommet i 2021 av eier selv.
- Elektrikerarbeid i forbindelse med baderommet av Driftsleder Elektro AS - iht. eier.
- Montert varmepumpe i 2021 av Klimakontakten AS - iht. eier.
- Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.
- Det er avløpsrør av plast. Dels fra 2021 og dels fra byggeåret.

2020:

- Det eksisterer kun samsvarserklæring på mindre arbeid utført på anlegget i 2020.
- Terrassedør i trekonstruksjon med brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod.

2020.

2017:

- Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.
- Taktekingen er av pappshingel og er fra 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.

2013:

- Dreneringen er fra 2013 iht. tidligere salgsopplysninger.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

2012:

- Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

2011:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

2010:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

2000:

- Garasjen ble oppført i 2000.

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med snekkerbod, sidedører og et samlet areal på ca. 41 kvm. Boden passer utmerket for lagring, hobbyer og diverse prosjekter. Tilknyttet garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2021 i stuen. Det er lagt varmekabler på vaskerommet, men disse er ikke tilkoblet i dag. For vedfyring har boligen en vedovn i kjelleren.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

E3

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Prisantydning omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 047 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 337 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 106 171.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 4 424 682.

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 58, bruksnummer 28 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/58/28:

08.06.1972 - Dokumentnr: 3061 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

29.04.2022 - Dokumentnr: 458573 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om overvann- og avløpsledninger med kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.04.1972 - Dokumentnr: 2014 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:58 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1130094 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:58 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 113789 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:58 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg våningshus, datert 09.04.73.
Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Daværende gjenstående arbeider var:

Utv.: planeringsarbeide gjenstår, takrenner mangler, beslag under terrassedør mangler.

1. et.: bad og wc mangler ventilsjon over tak, plate foran peis mangler.

Kjeller: puss på gulv og vegger mangler, delevegger og dører mangler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleretasjen som er innredet og brukt som kjellerstue og soverom ikke er godkjent og ikke tilfredsstiller kravene til beboelse/varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger deler av tomta innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 67 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, takst, 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

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

22.02.2026



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Fjellveien 2. Foto av Espen Edin i Image Day.



En hyggelig enebolig med god atmosfære og moderne fargevalg. Boligen går over to plan - som inkluderer fullt innredet kjeller.



Her bor du rolig, landlig og i barnevennlige omgivelser.



Inngangen er overbygd og trappefri - via en solrik markterrasse.

1. etasje



Vel inne gir entréen et godt førsteinntrykk med vegger i ulike grånyanser og parkett på gulvet.



Langs den ene veggen er det praktisk oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Entréen glir sømløst over i kjøkkenet.



Kjøkkenet består av to parallelle seksjoner. Innredningen har sorte, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.



For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller - det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet.



Av hvitevarer er stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn er integrert - og det er opplegg for oppvaskmaskin.



Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.



Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.



Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning.



Godt, naturlig lysinnfall strømmer inn gjennom de store vindusflatene.



God plass til flere sittegrupper.



På gulvet er det parkett, mens veggene har en kombinasjon av grå teglstein, flater malt i grånyanser og tapet.



En varmepumpe tilfører jevn, behagelig varme året rundt.



Fra gangen er det adkomst til to soverom og bad.

Badet er av god størrelse - lekkert pusset opp med en moderne finish i 2021.





Innredningen har servant over sorte skuffer, matchende høyskap og speil med integrert belysning.



Dusjsonen har dobbel regnfallsdusj.



Videre har badet både stort boblebadekar og stor dusjnisse - her får du raskt den gode spa-følelsen.



Boligen har to gode soverom i første etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Hovedsoverommet har vegg og tak malt i en behagelig fargetone - og langs den ene vegg har rommet mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Skyvedørsgarderoben har også en artig løsning med tildels innebygd tv.



Soverom 2.

Kjelleretasje



Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjelleretasjen ikke er søkt bruksendret og er ikke godkjente til beboelse/varig opphold./stue/soverom.



I kjelleretasjen ligger det vaskerom, wc, 3 innredede rom, bod og bod/garderobe. Et av de innredede rommene er av god størrelse og har en vedovn for ekstra hygge og varme.



Wc-rommet i kjelleren har gulvbelegg, våtromsplater og et stort servantskap. Toalettet er ikke montert tilstrekkelig, ikke tilkoblet vann og er derfor ikke i funksjon.



Deler av vaskerommet er pusset opp senere tid med blant annet ny innredning. Rommet har stor benkeplate med hvite underskap. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



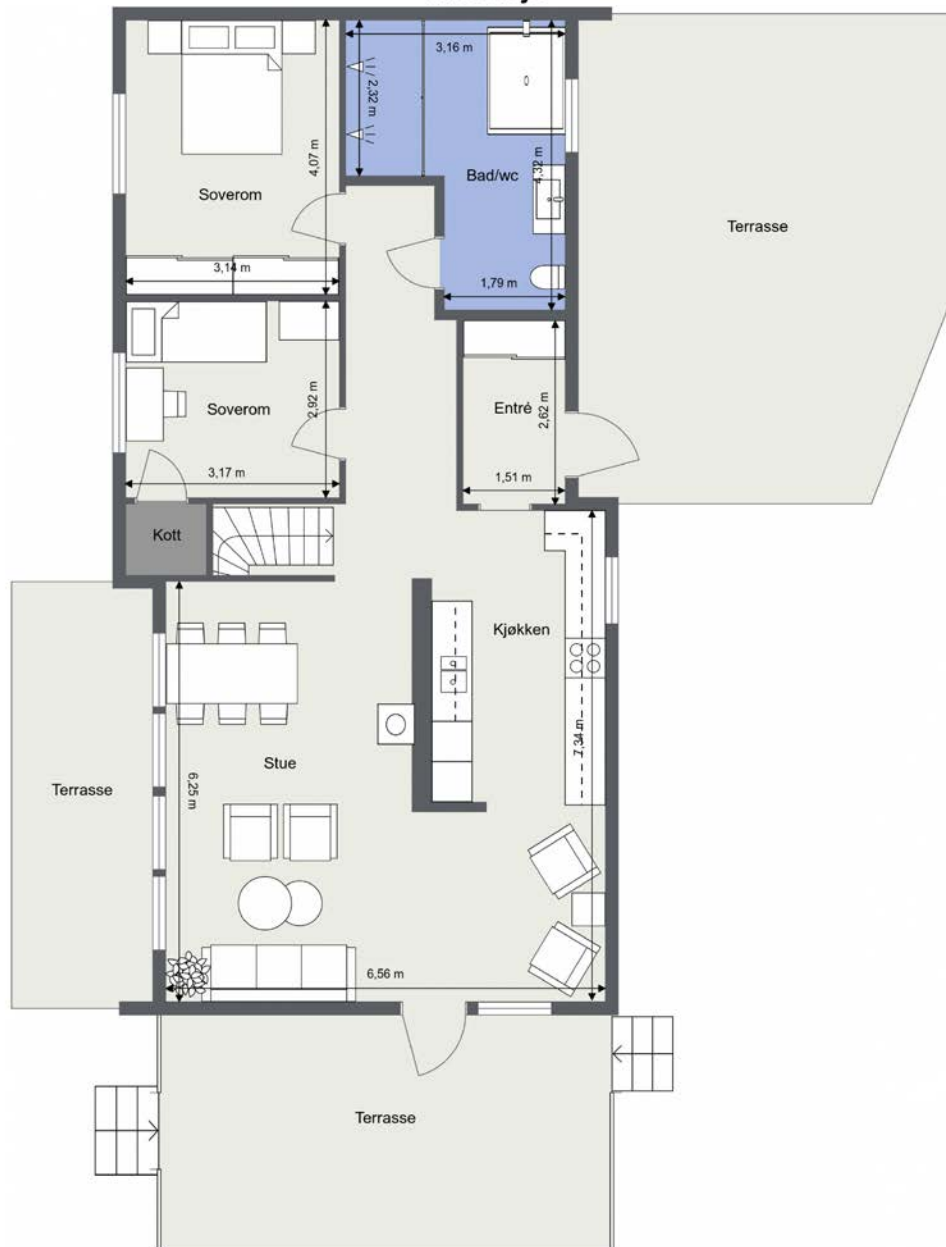


En av bodene i kjelleren er innredet som kombinert treningsrom og kontor.



Mens den andre boden er innredet som walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng.

Fjellveien 2 1. etasje



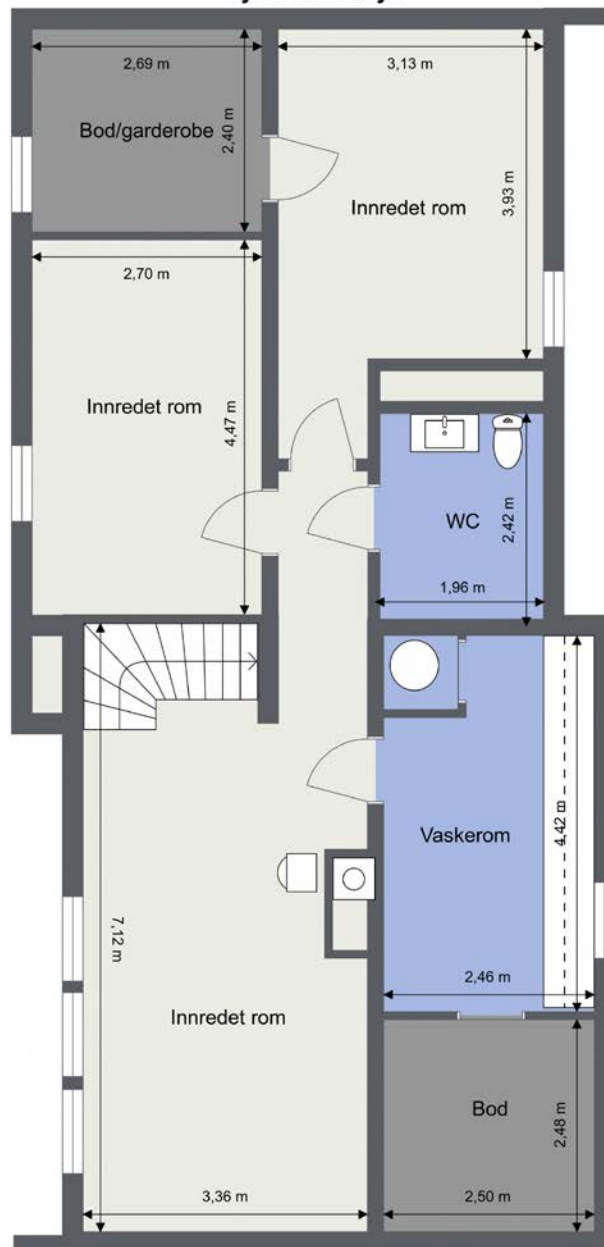
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Fjellveien 2 Kjelleretasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eneboligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Fosser - med et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier.

Stuen forlenges av en sørvendt terrasse -
med god utsikt til nærliggende områder.





Hagen forøvrig består av plenarealer, skjermende hekker, trær og diverse beplantning.



Et av høydepunktene i hagen må sies å være et eget utkikkspunkt og et lite observatorium med tilhørende terrasse.



Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen - denne har et samlet areal på ca. 41 kvm.



I garasjen er det også snekkerbod - ypperlig for hobbyer og diverse prosjekter.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellveien 2 , 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 58, bnr. 28

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26014

Referansenummer: BD1675

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

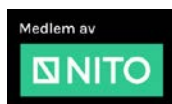
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2000.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det observatorium og utkikspunkt på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besikket fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig utført og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i trekonstruksjon med brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020.

Terrasser i trekonstruksjon på mark og med punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på terrasse mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser, gipsplater, baderomsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights i 1. etasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i kjellerstue.

Trapp: Boligen har 90 graders tretrapp.

Innendører: Innvendig har boligen malte formpressede 3- og 4-speils dører og tredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i kjelleretasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.

Bad/wc består av: Veggmont. toalett. Dusjnise med 2 dusjarmaturer og dusjvegger. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Det er synlig dreneringsspalte fra innebygget sistene på toalettet.

Vaskerom:

Deler av vaskerommet er oppusset i senere tid med bla. gulvbelegg og innredninger.

Det er noe gjenstående arbeider på vaskerommet.

Vaskerommet består av: Benkeskap med benkeplate av laminat.

Vannkraner på veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid. Det er besikket i rørskap og ved åpne røranlegg ellers i boligen.

Det er avløpsrør av plast. Dels fra 2021 og dels fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk fra vifte på baderommet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen ble installert i 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Anlegget er vesentlig oppgradert i senere tid med bla.

automatsikringer og i forbindelse med oppussing av rom i boligen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet på anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2013 iht. tidligere salgsopplysninger.

Det er synlig grunnmursplate på grunnmuren over terrenget.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot vest.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på type rom/rominndeling i begge etasjer i boligen i forhold til tegningen.

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

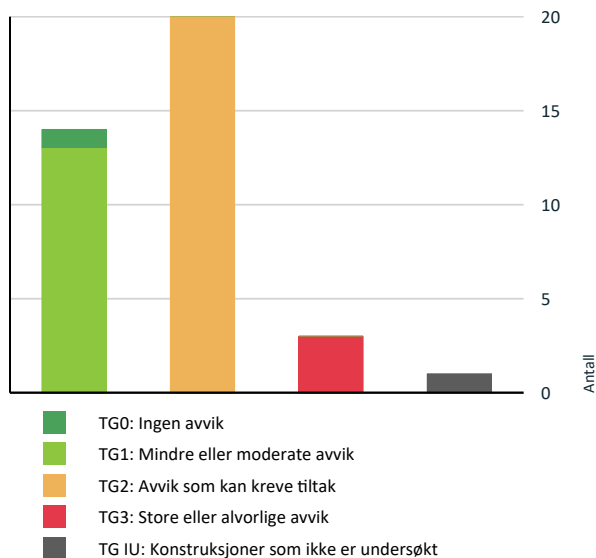
Terrasser er ikke beskrevet på tegningen.

Garasje

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

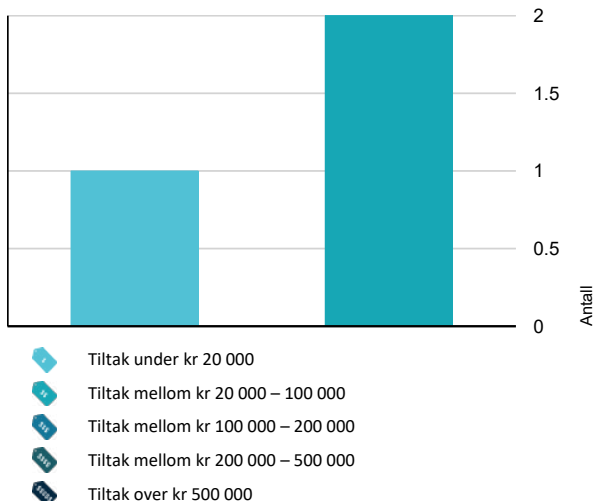
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår iht. tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 iht. tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 og 2017 iht. tidligere salgsopplysninger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig utført og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik:

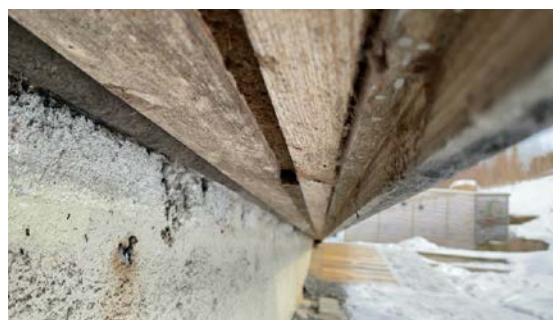
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

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

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

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

Undertaket rundt pipen er misfarget etter tidligere lekkasje. Målinger viste ingen fuktighet pr. i dag.

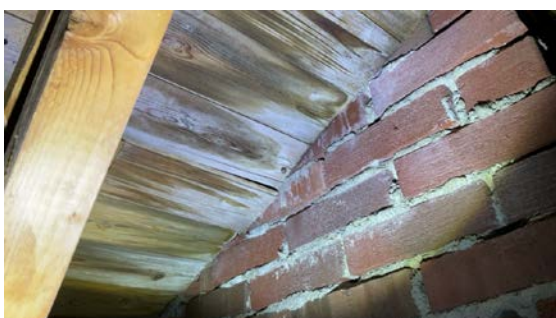
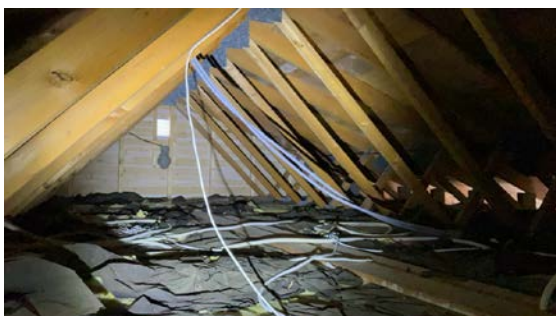
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavlveggene for å hindre inntrenging av slagregn og fukt på loftet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Misfarging rundt pipen bør følges opp med jevnlige kontroller for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 2010/2011/2012/2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag på 1 vindu i 1. etasje - ufagmessig løsning som kan føre til lekkasjer og fuktskader i vegg. Det mangler murpuss/tetting rundt vinduer i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag på vinduet i 1. etasje for å hindre vanninntrenging og fuktskader i vegg.

Det bør utføres murpuss eller tetting rundt vinduene i kjelleretasjen for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Dører

Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i trekonstruksjon med brystning og med glassfelt med 2-lags glass prod. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Entredøren mangler terskelbeslag og tetting i underkant.

Entredøren har glippe (det er utett mellom dørblad og dørkarm).

Terrassedøren subber i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terskelbeslag og tetting bør utbedres på entredøren, og glipen mellom dørblad og dørkarm må utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap.

Terrassedøren bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjon.

TG II Terrasser

Terrasser i trekonstruksjon på mark og med punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på terrasse mot syd.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater, tapet, fliser, gipsplater, badromsplater og murpuss.

Himling: Himlingsplater, malte flater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i enkelte parkettskjøter.

Det er stedvis slitasjemerker og svelleskader i skjøter på laminatgulvet. Det er stedvis enkle, ufagmessige innredningsarbeider og gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue, gang og kontor/trimrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet peisovn i kjellerstue.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider av mursteinspipen er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige slik at alle sider av mursteinspipen kan inspiseres.
Brennbar kledning nær sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for skjulte skader på pipen og økt risiko for brannspredning.
Det anbefales at lokal brann-/feiermester foretar en grundig kontroll før videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

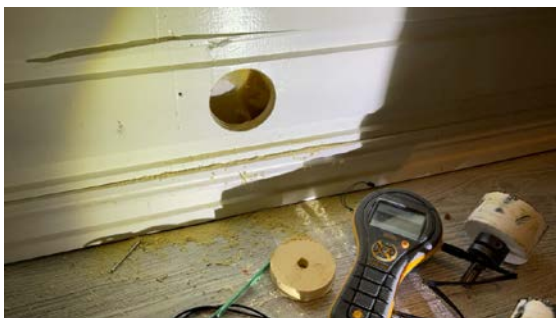
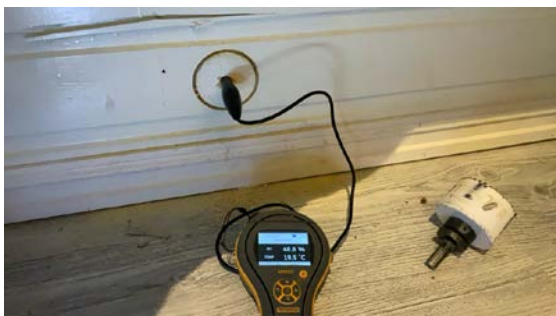


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod mot syd/øst i kjeller har laminatgulv og veggene har trepanel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder og det ble gjort visuell inspeksjon. Relativ luftfuktighet ble målt til ca. 48% og målinger med stikkelektroder viste 14% vektprosent i treverket, som er normalt. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders tretrapp.

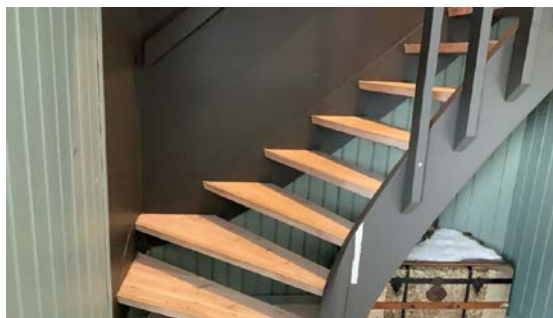
Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Fri høyde i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskade.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede 3- og 4-speils dører og tredører.

VÅTROM

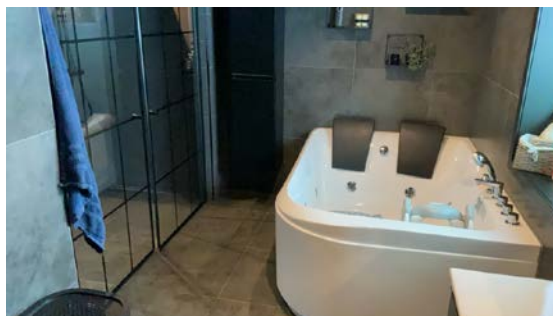
1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/på baderommet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes.

Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Hovedgulvet er dels flatt og har marginalt fall mot dusjnisen med ca. 10mm.

Gulvet i dusjnisen har godt fall til sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

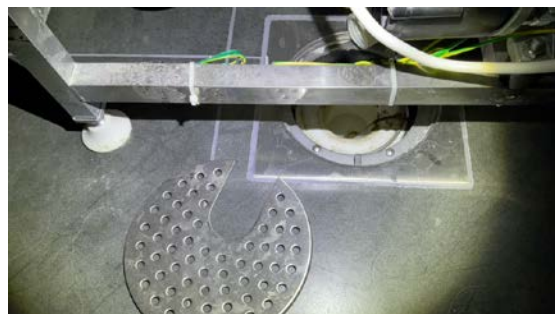
1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og det er plastsluk under badekaret.

Det er smøremembran med ukjent utførelse. (ikke fremlagt dokumentasjon).

Fra 2021.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. toalett. Dusjnise med 2 dusjarmaturer og dusjvegger. Boblekar. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speil med lys.

Det er synlig dreneringsspalte fra innebygget sistene på toalettet.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

Tilstandsrapport



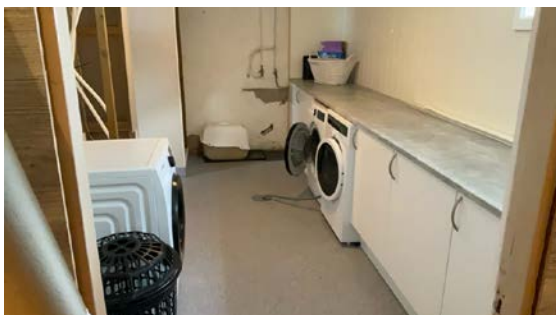
KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom.

Deler av vaskerommet er oppusset i senere tid med bla. gulvbelegg og innredninger.

Det er noe gjenstående arbeider på vaskerommet.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater, gipsplater og murpuss. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det mangler membran på vegger i våtsonen. (ved vannkraner).

Det mangler vaskekum.

Det er riss og sprekker i murvegger.

Det er manglende innredningsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres membran på vegger i våtsonen for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Vaskekum bør monteres for å sikre funksjonalitet og hindre vannsøl.

Riss og sprekker i murvegger bør utbedres for å unngå videre forringelse.

Manglende innredningsarbeider bør ferdigstilles for å sikre at rommet oppfylles krav til bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket.

Det eksisterer elektriske varmekabler i gulvet på vaskerommet iht. eier, men disse er ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig lokalt fall på gulvet rundt sluket.

Gulvet rundt sluket er stedvis flatt og mangler fall.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap med benkeplate av laminat. Vannkraner på veggen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for fuktsikring av betonggulvet på vaskerommet, for eksempel etablering av fuktsperre eller annen egnet løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er dels fra 2017 og dels fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

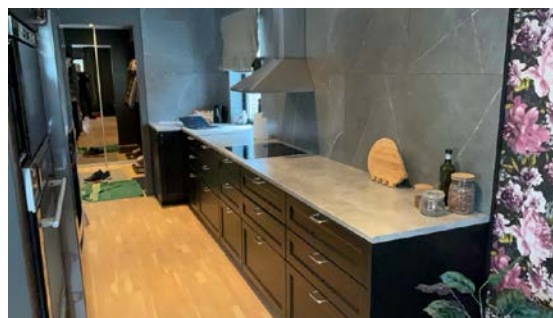
Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Det er skade på benkeplate på ett hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Gulv: Gulvbelegg.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er gjenstående rørleggerarbeider.

Toalettet er ikke tilkoblet vann.

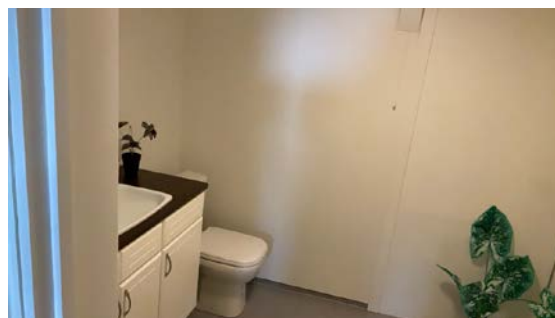
Dusjarmatur på vegg er tilkoblet vann (denne er ikke i bruk) opprinnelig sluk i rommet er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dusjarmaturen må fjernes. Kan føre til fuktskader dersom denne skrur på, da rommet mangler sluk.
Toalettet må tilkobles vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber fra byggeåret og dels av plast med rør i rør fra nyere tid. Det er besiktiget i rørskap og ved åpne røranlegg ellers i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør anlegget er ikke ferdigstilt og er avsluttet i bod/teknisk nisje i kjelleretasjen. Eventuelt lekkasjevann fra anlegget vil dermed kunne føre til fuktskader i boligen.

Avvik på alder gjelder kobberrør fra byggeåret.

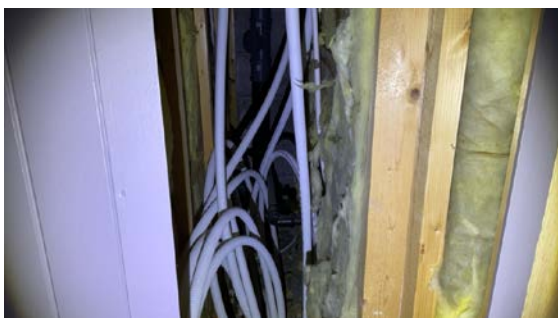
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Rør i rør-anlegget må ferdigstilles og avsluttes korrekt for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette bør gjøres for å unngå risiko for fuktskader i boligen.

Kobberrør fra byggeåret bør skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Dels fra 2021 og dels fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

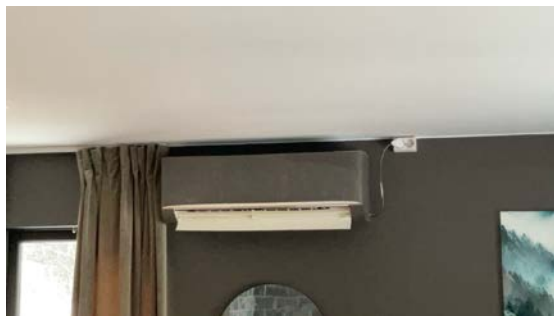
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet. Det er avtrekk fra vifte på baderommet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luftvarmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen ble installert i 2021. Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringsdagen.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Elektrisk anlegg.

Anlegget er vesentlig oppgradert i senere tid med bla. automatsikringer og i forbindelse med oppussing av rom i boligen. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet på anlegget.

Tilstandsrapport

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.
1973
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?
Nei
Det eksisterer kun samsvarserklæring på mindre arbeid utført på anlegget i 2020.
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?
Ja Eier opplyser at sikringen går hvis man bruker stekeovn, vaskemaskin og tørketrommel samtidig.
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

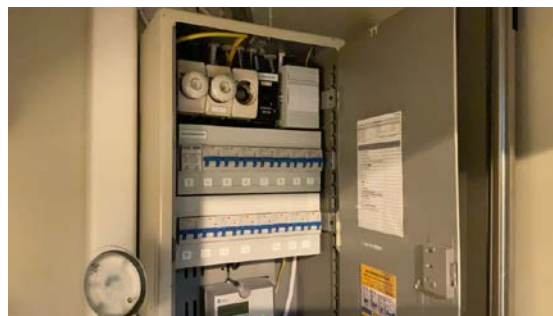
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-

kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013 iht. tidligere salgsopplysninger. Det er synlig grunnmursplate på grunnmuren over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres for å hindre inntrenging av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TO 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder østsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Innvendig trapp: Det er store åpninger mellom trappetrinn, det mangler rekkverk nederst i trappen og der hvor det er rekkverk er det for store åpninger iht. krav.

Utvendig trapp/terrasse: Det mangler rekkverk på 1 side av 1 trapp til terrassen mot syd.

Rom i kjelleretasje har ikke rømningsvei. Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

Eiendommen ligger i hensynsone for Flom iht. kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør etableres rekkverk på innvendige og utvendige trapper, samt redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Det bør også vurderes tiltak for å sikre rømningsveier i kjelleretasje, da manglende rømningsmuligheter utgjør en alvorlig risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Videre bør det gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Siden eiendommen ligger i hensynsone for flom, bør det vurderes tiltak for å redusere risiko for skader ved eventuell flom.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: Entré, Gang, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Kontor, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holterfaret 3 ,1963 FOSSER 139 m² 1974 2 sov	27-09-2023	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 022
2 Vandåsveien 6 ,1963 FOSSER 146 m² 1957 4 sov	23-10-2023	3 400 000	3 250 000		3 250 000	22 260
3 Fjellveien 8 ,1963 FOSSER 166 m² 1973 2 sov	09-09-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	21 084
4 Bergstien 6 ,1963 FOSSER 210 m² 1999 2 sov	04-06-2023	4 250 000	4 100 000		4 100 000	19 524
5 Haldenveien 1020 ,1963 FOSSER 144 m² 1964 3 sov	31-08-2022	3 000 000	2 800 000		2 800 000	19 444
6 Fjellveien 26 ,1963 FOSSER 95 m² 1976 3 sov	03-02-2026	3 090 000	2 850 000		2 850 000	19 388
7 Lyngveien 12 ,1963 FOSSER 246 m² 1988 4 sov	20-09-2024	4 500 000	3 900 000		3 900 000	13 684
8 Engeråsveien 9 ,1963 FOSSER 160 m² 1968 2 sov	27-04-2025	2 990 000	2 750 000		2 750 000	12 061

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 470 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

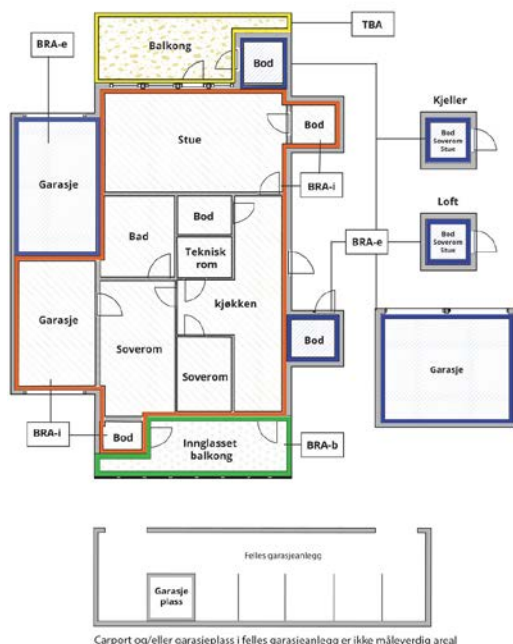
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	79
Kjelleretasje	87			87	
SUM	184				79
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Kjellerstue med trapp, vaskerom, bod, soverom, kontor/trimrom, bod/garderobe, toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 2,02 - 2,07 meter.

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse på ca. 40m² og terrasse mot syd med ca. 26m² og terrasse mot vest med ca. 13m². Det gjøres oppmerksom at inngangsparti med terrasse var vanskelig å måle opp pga. snø og her kan avvik på arealet forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på type rom/rominndeling i begge etasjer i boligen i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Terrasser er ikke beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehabiliter baderommet i 2021 av eier selv. Elektrikerarbeid i forbindelse med baderommet av Driftsleder Elektro AS - iht. eier.
Montert varmepumpe i 2021 av Klimakontakten AS - iht. eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Anja Merete Moe-Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	58	28		0	1171.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fjellveien 2							
Hjemmelshaver							
Anja Merete Moe-Kristiansen og Kurt Moe-Kristiansen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fosser ca. 2,5km. nord for Løken sentrum. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Haldenveien). Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.171,1m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Betonggulvet har slitasje og riss/sprekker.

Det er skjevheter i vegger/konstruksjonen.

Gangdører har slitasje og skader.

Vedlikehold

Bygningen har stedvis vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker/mur og dels med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon.

Gangdører i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass og med enkle glass.

Boden er innredet og har:

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Trepanel og murpuss.

Himling: Trepanel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Kurt Moe-Kristiansen

Anja Merete Moe-Kristiansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjellveien 2

1963 Fosser

3226-58/28/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad i kjelleren, der er toalettet ikke koblet til vann. Trengs å feste den.
Badet er pusset opp etter forrige eier, samt tatt vekk dusj og fjernet sluket som var det høyeste punktet i rommet.

Toalettet er det som står igjen som må utbedres

Vaskerommet, ikke riktig fall mot sluket.

Pex rør er lagt fra bad oppe ned i en kveil i det tekniske rommet nede på hobbyrommet. Ligger i kveil som er koblet på gamle kobberrør. Planen var å trekke disse til et fordelerskap på vaskerommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Driftsleder elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installerte det elektriske på bad oppe

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Rivde ned hele badet og bygde det opp igjen. Åpnet gulvet og kubbet mellom bjelkelag, for å forsterke gulvet. Støpt gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Smørt membran på gulv og vegger. Membran er påført i henhold til kravene med slukmansjetter, rørmansjetter, membranbånd. Det er innbygget toalett. Gipset tak, sparklet med våtromssparkel og malt med våtromsmaling. Dette ble gjort av Kurt Moe-Kristiansen, som er flislegger og våtromssertifisert maler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt ny membran, tettesjikt og to nye sluk.

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Det ble funnet litt svartsopp i mellom det nye smartpanel taket og i de gamle takessene.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet den gamle smartpanelen og de gamle takessene. Festet ny dampsperre, skrudde gips, Strimlet, sparklet og malte to strøk.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier, lagt takshingel og nye takrenner

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Startet å etterisolere garasjen, jobben er ikke ferdig. Laget åpning mellom garasje og bod

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

♦ Ja

Liten svanke midt på kjøkkenet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Totalrenovasjon av kjeller.

Tett drenering som ble byttet.



Saltutslag vaskerom
Vannlekkasje soverom i kjeller
Mugg og sopp.

Dette ble gjort av forrige eier

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av kjeller. Tett drenering som ble byttet. Saltutslag vaskerom
Vannlekkasje soverom i kjeller Mugg og sopp

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av kjeller. Tett drenering som ble byttet. Saltutslag vaskerom
Vannlekkasje soverom i kjeller Mugg og sopp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Kjelleren.

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

♦ Ja

Soverom i kjeller, utbedret i 2013

Tak i stue oppe 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Renovert soverom
kjeller

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon og satt på nytt
tak

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye rør på bad og kjøkken.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Klimakontakten

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny varmepumpe

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

♦ **Ja**

Tett pipebeslag

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipebeslag, forrige eier

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipebeslag, forrige eier

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?

♦ **Ja**

Sikringer går hvis det er overbelastning(hvis man bruker stekeovn, ovn , vaskemaskin og tørketrommel nede)

Downlights ute på huset er koblet av

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?: 2021

Firmanavn: Driftsleder elektro

Beskrivelse av arbeidet: Godkjente og byttet nye sikringer fra skrusikringer.

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?

♦ **Ja**

Bygget platting foran inngangen.

Bygget platting på fremsiden av huset.

Bygget utkikkspunkt med pier med feste til teleskoper.

Bygget observatorium med rullerende tak, innlagt strøm, pier med feste til teleskoper.

Bygget nytt rekkverk på terrasse og port

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er bygget i henhold til reguleringsplanen



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?

♦ **Ja**

Fra forrige eier tilstandsrapport

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?

♦ **Ja**

Det er feil med lysarmatur i bod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

1 persienne i stuen er ødelagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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.

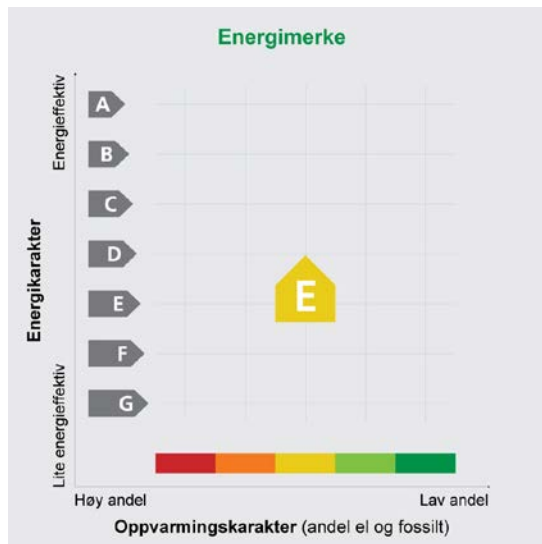
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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	Fjellveien 2
Postnr	1963
Sted	Fosser
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	58
Bnr.	28
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1189888
Dato	12.10.2020

Innmeldt av Vegard Tønsberg



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 5 Holterhagen			58	28	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Våningshus	25/4-72	dato 16/6-72	sak 151/72	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
John Arve Lang		1963 Fosser			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Helge Lang		1940 Bjørkelangen			

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

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

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

Utvendig: Planeringsarbeide gjenstår.

Takrenner mangler.

Beslag under terassedør mangler.

1.etg. : Bad og wc mangler ventilasjon over tak.

Plate foran peis mangler.

Kjeller : Puss på gulv og vegger mangler.

Delevegger og dører mangler.

Dette arbeid må være fullført innen 3 mnd.

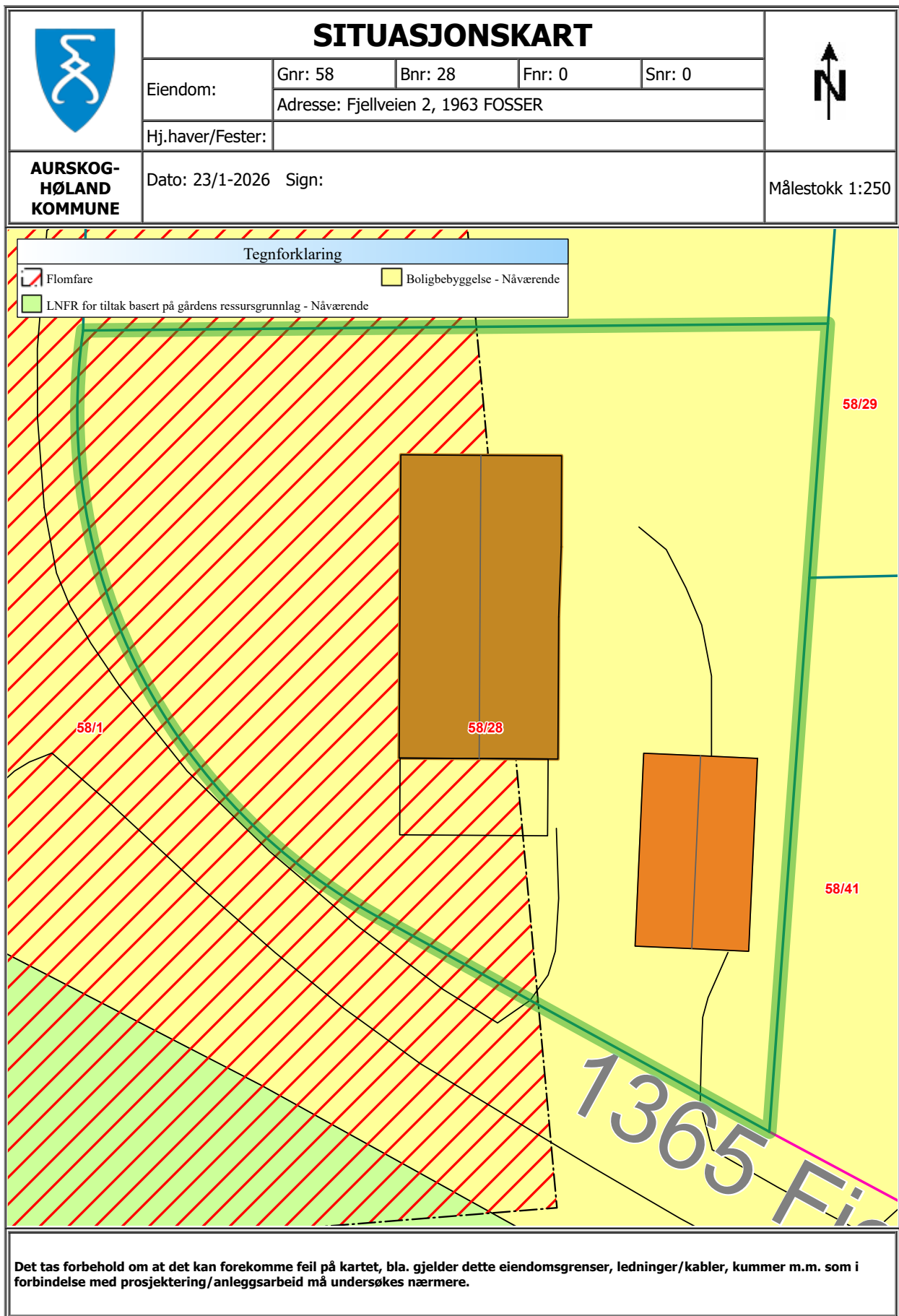
Løken den 9/4-1973

Sendes:

☒ byggherren☐ anmelderen☒ ansvarshavende☐ byggeplassmyndighet☐☐☐

for bygningssjef

Tor Heggelund





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

Nabolagsprofil

Fjellveien 2 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lundberg Linje 480	3 min 0.2 km
Svingen stasjon Linje R14	31 min 29.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	3 min 2.4 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	11 min 10.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	13 min 11.6 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

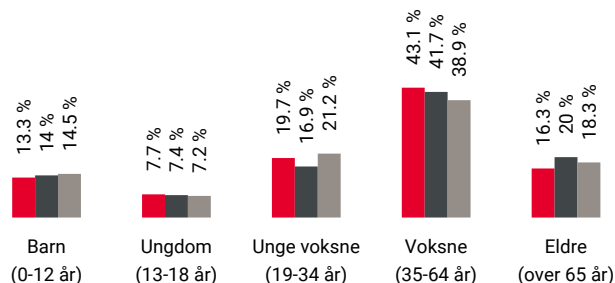
Godt vennskap 74/100



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 2.6 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 6.8 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 8 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	4 min 2.6 km
Kiwi Løken PostNord	4 min 2.7 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

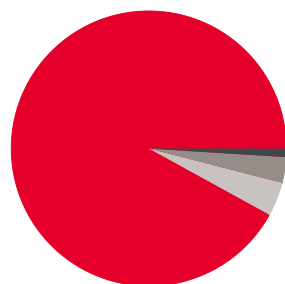
Misurina 12 min 1.1 km
Ballspill

Løken skole 3 min 2.4 km
Aktivitetshall, ballspill

MOVA Bjørkelangen 12 min

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 13 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Løken senter

4 min



Løken apotek

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



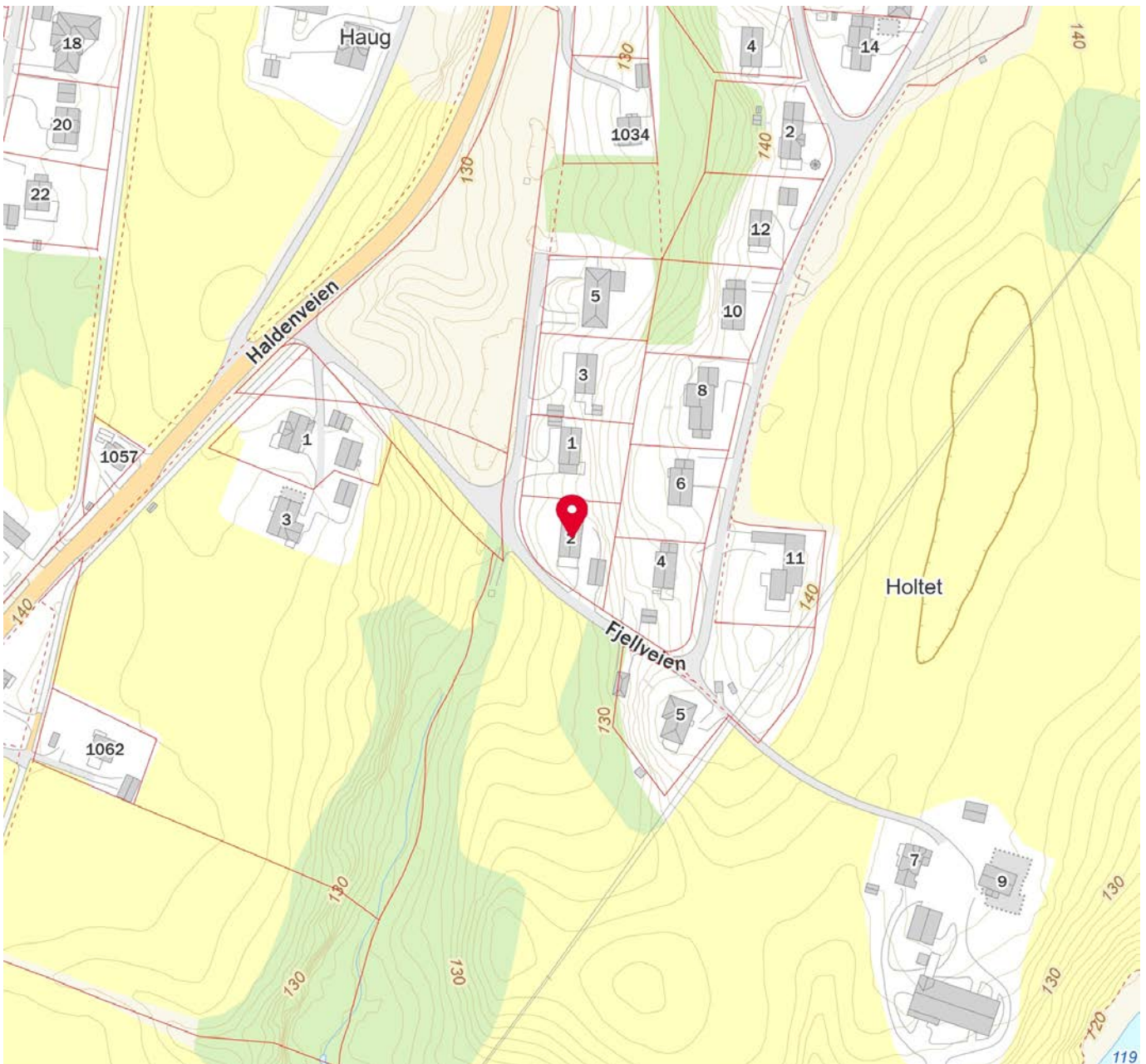
0%

43%

Fosser
Aurskog-Høland kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellveien 2
1963 FOSSER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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