



aktiv.

Haldenveien 1057, 1963 FOSSER

**Lettstelt, liten og prisgunstig
enebolig. Pent oppusset. Landlig
utsyn og 2 terrasser. Ved buss og
gangvei!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Jagoda Sternal
Slawomir Piotr Sternal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 87/87 kvm
Tomtstr.: 440.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1107250190

Ditt nye hjem!

Haldenveien 1057 er en lettstelt, liten enebolig over to plan pluss kjeller – en prisgunstig inngang til boligmarkedet. Boligen er oppusset i perioden 2018-2025, og resultatet er stilrent og hyggelig med downlights, moderne fargevalg som skaper en lun stemning. Her bor man i landlige omgivelser, rett ved busstopp og gang- og sykkelsti til sentrum. Hagen er inngjerdet, og mot gangveien gir en høy hekk fin skjerming.

Det er fint utsyn over jordene, og boligen har to terrasser oppført i 2020 og 2025. Sammen med en nyoppusset spisestue utgjør kjøkkenet et flott samlingssted med vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet har ny benkeplate, god skapplass og dels integrerte hvitevarer. På badet er det varmekabler og dusjkabinett, og boligen har en intim stue med utgang stor terrasse og to fine soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	17
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Kart	68
Ferdigattest tilbygg/påbygg enebolig	70
Ferdigattest terrasse til enebolig	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Haldenveien 1057!



Omgivelsene er landlige, med flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper rett over veien, og boligen har umiddelbar nærhet til en gangvei som tar deg til Løken med skole, barnehage, fritidstilbud og forretninger.



Gressplen har port til veien, og for fin skjerming er det plantet en høy hekk mot gangveien på baksiden av boligen.



Det er parkeringsmuligheter på gruslagt gårdsplass.



Velkommen inn i en koselig, liten enebolig! Ytterdøren er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke.



Vel inne har entreen parkettgulv, hvitmalt panelvegger og plass til å henge fra seg jakkene.



Entreen er tilknyttet en gang med downlights og garderobeskap, og begge rommene er innredet med nytt gulv i 2025. Samtidig ble tak og vegger malt, og i høst fikk gangen en ny dør til baderommet.



Kjøkkeninnredningen har grå, profilerte fronter malt i 2023. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert og denne medfølger. Integret i innredningen finner man stekeovn og platetopp.



Benken er av laminat, med dobbel oppvaskkum i sort utførelse.
Over benken er det belysning og vannfaste plater fra 2025, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut.



Sammen med en stor spisestue danner kjøkkenet et flott allrom, der vinduer i to retninger slipper inn godt med naturlig lys.



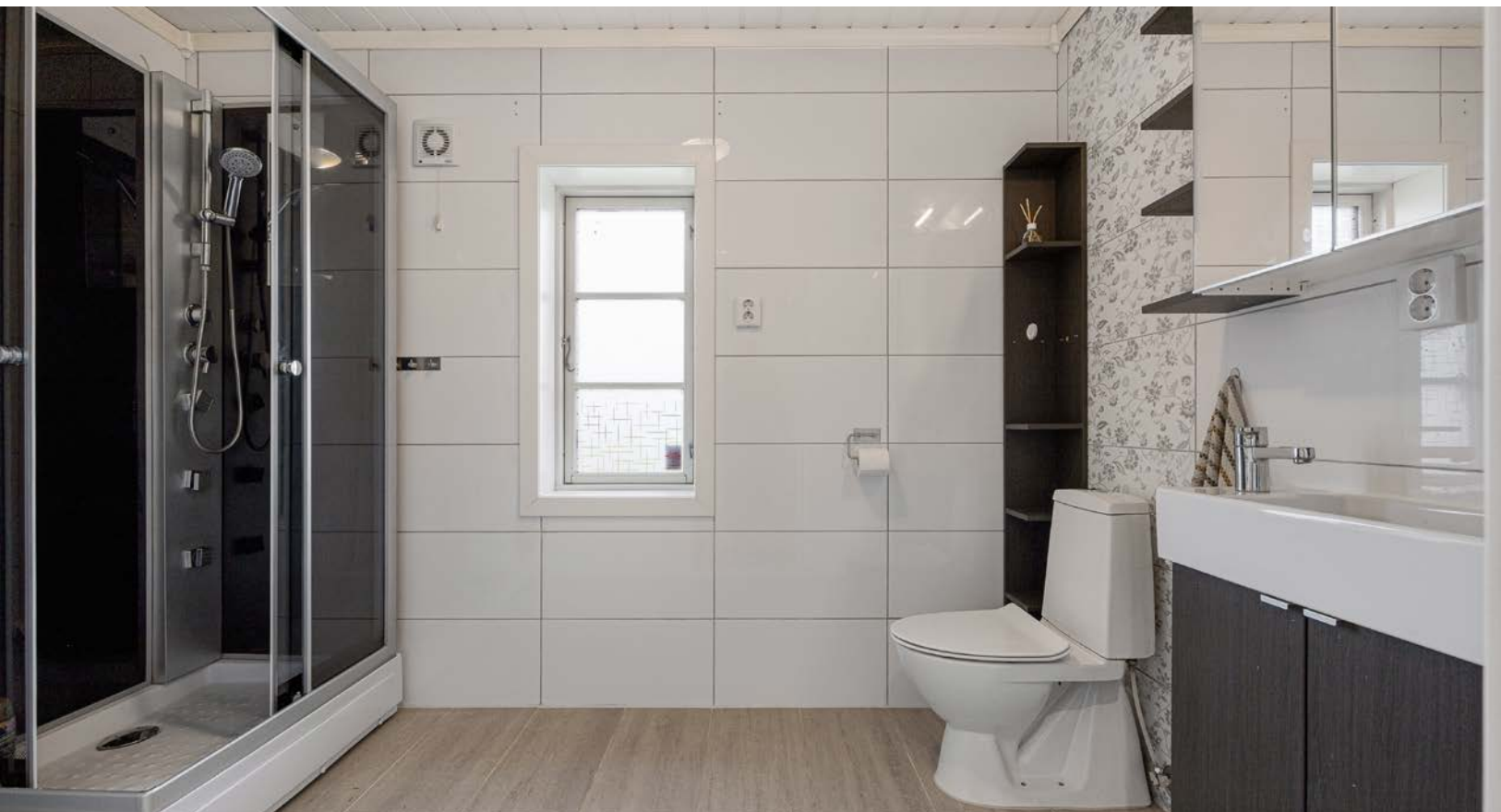
Stuen ligger innenfor kjøkkenet, smakfullt innredet med 1-stavs parkettgulv, trendy tapet og panelplater malt i en dus gråtone.



Det er en god atmosfære med fint utsyn over de landlige omgivelsene. Utformingen gjør stuen enkel å innrede med en stor sofagruppe, perfekt for både rolige og sosiale kvelder.



Badet ble pusset opp i 2015/16, innredet med smarttak, hvite veggfliser og store, lysegrå gulvfliser.



en øvrige innredningen består av heldekkende servant med mørke underskap, åpne hyller i samme stil, et høyskap med speilfront og et speilskap med belysning over servanten.



Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

I trappegangen i loftsetasjen er det plass til oppbevaringsmøbler eller et lite hjemmekontor.





I loftsetasjen har boligen to fine soverom med nye vinduer.



På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har downlights og mye oppbevaring i to garderober.



Soverom nr. 2



Soverom nr. 2



Fra spisestuen er det utgang til en romslig terrasse med landlig utsyn og trapp ned til hagen.
Terrassen ble oppført i 2020, utstyrt med belysning og levegger på begge sider.

1.etg.

1.etg.



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

1.etg.
Loft



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 35 m² Trapperom, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller har for lav takhøyde og er derfor kun oppgitt med gulvareal.

Tomtetype

Eiet

Om tomten

440.6 m²

Omgivelsene er landlige, med flotte turmuligheter i skog og mark. Bussen stopper rett over veien, og boligen har umiddelbar nærhet til en gangvei som tar deg til Løken med skole, barnehage, fritidstilbud og forretninger. Tomten er opparbeidet med en inngjerdet hage og en singlet gårdsplass på inngangssiden.

Gressplen har port til veien, og for fin skjerming er det plantet en høy hekk mot gangveien på baksiden av boligen. Fra spisestuen er det utgang til en romslig terrasse med landlig utsyn og trapp ned til hagen. Terrassen ble oppført i 2020, utstyrt med belysning og leegger på begge sider. Uterommet innredes enkelt i ulike soner. Ved inngangen har boligen en trivelig terrasse fra 2025.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fosser, ca 2 km utenfor Løken i Aurskog-Høland kommune.

Forretninger og servicetilbud

Løken har et hyggelig handelssentrum med en handelsgate og et lite butikkssenter. I handelsgaten finnes bl.a. en bensinstasjon og legekantor. På Løken Senter finnes bl.a. Kiwi, bank, apotek, kafe, frisør og Lenaz Klær og Sport. Rett ved Løken Senter ligger også Rema 1000, NLM Gjenbruk, Gausdal og Leikvin. Til sentrum er det gangavstand og i hovedsak trygg ferdsel fra Skattumbakken og Høland Stadion. I regi av næringsforeningen bygges det et parkanlegg med beplantning og sittegrupper ved Løken Senter. Det er kort vei til Bjørkelangen med kjøpesenteret Alti og Bjørkelangen Næringspark, samt til Lillestrøm, Strømmen, Slitu, Mysen og grensehandel med et godt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Høland Stadion

Idrettslaget har et stort og veldrevet anlegg på Høland Stadion. I tillegg driftes det også anlegg på Momoen. I flerbrukshallen er det en populær kafe som er et naturlig møtepunkt for nærmiljøet og for besøkende til hallen. Idrettslaget tilbyr også et fullverdig treningsstudio med et bredt utvalg av apparater for både styrketrening og utholdenhetstrening. Det finnes også et stort og moderne rom for styrkeløft med frivekter og vektstenger. Videre er det spinningsrom med faste saltimer og mulighet for individuell trening. Anlegget har store, oppgraderte garderober med dusj og tilgang til badstue.

Utendørs er det naturgress- og kunstgressbane, samt en stor aktivitetspark som inneholder sandvolleyballbane, hinderløype, klatrekube, parkourløype, lekeapparater for de minste, huske og rullestol huske, trampoliner, ballbinge, skatepark, pumptrack, skøytebane på vinterstid og en lun, fin spiseplass med bålpanner. HIUL parken er et flott samlingssted for alle! Klubben har to lysløyper, en ved Løken og en ved Momoen. HIUL Skogsfrisbee er lagt i tilknytning til lysløypa. Banene for disc-, fotball- og kortbanegolf ligger på Momoen like ved lokalet. Her er det også en bane for tennis og to for padel (singel og dobbel).

HIUL tilbyr E-sport med 8 Gaming stasjoner og en plass for Playstation. Det er plass til 8-10 spillere per gang. Det er også en Seniorklubb tilknyttet idrettslaget som har flere gode møtepunkter og som bidrar med dugnadsarbeid.

Idrettslaget har aktiviteter og sosiale møteplasser for alle aldre og uavhengig av funksjonutfordringer.

Øvrige fritidsaktiviteter

Beliggenheten gir også tilgang til store skogsområder og en rekke innsjøer og dammer, så her er det gode muligheter for både jakt og fiske. Sommerstid er det blant annet fint å dra på badetur til Damtjern med badestrand, badebrygge og fiskebrygge.

Det er svømmebasseng i tilknytning til skolen. På Aurskog finner du golfanlegg, og på snørike vintre er den lille alpinbakken ved Bjørkelangen åpen. På Bjørkelangen finnes også det nye svømmeanlegget Bjørkebadet.

Løken fritidsklubb og Aurskog Høland Kommune samarbeider med HIUL om dette flotte tilbudet for barn og ungdom. I egne lokaler på Høland Stadion arrangeres det både junior- og ungdomsklubb. Løken Pensjonistforening og Hølandstreffen holder til på Løken og har som mål å tilby sosialt samvær, kulturelle opplevelser og stimulerende aktiviteter.

Kulturtilbud

Kommunen har et rikt kulturliv og flotte, moderne kultursaler i KulturArena på Hemnes og på Bjørkelangen. På Bjørkelangen er det også kino og kulturskole med tilbud innen musikk, dans osv. På Løken er Gamle Høland Prestegård et samlingspunkt hvor lokalhistorie og kulturaktiviteter presenteres i ulike aktiviteter gjennom året, og her er det også selskapslokaler for leie. På Fosser finnes Smia og Bygdetunet ligger på Hemnes. Lokalet på Moe har også selskapslokaler for utleie samt flere temaaktiviteter og konserter gjennom året. På Moe ligger også Halvorsens kafe med middagstilbud, catering og kulturarrangementer.

Ved Eidsverket på Bjørkelangen er det bygget et stort hestesportsenter - en naturlig møteplass for hestefolk for både trening og konkurranser. Senteret skal blant annet være en nasjonal arena for reining - en type westernridning. Kommunen har også et godt motorsportmiljø i NMK Aurskog-Høland, som holder til på Eksismoa motorpark ca. 2 km utenfor sentrum av Bjørkelangen.

Kommunen har flere kor, teatergrupper og aktive pensjonistforeninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består for det meste av boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca 2 km til Løken skole og Løken barnehage. Det er ca 10 km til Bjørkelangen skole, Bjørkelangen Videregående Skole og Kjelle Videregående Skole. Det er ungdomsskole på Hemnes.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussforbindelser fra hovedveien rett utenfor boligen. Det er ca 40 km til Lillestrøm og ca 50 km til Oslo.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1930.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, fra ca. 2012. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, stigetrinn og plattform til feier montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra ca. 2012 ved renovering av boligen. Og 2 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2025 i soverom i loft. I kjeller er det trevinduer med enkelt glass. Terrasse med tilgang fra kjøkken/spisestue. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv, levegger og rekkverk i impregnert treverk. Trapp/platting ved hovedinngang. Fundamentert på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Tilbygg med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen, eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning. Ukjent årsak. Kledning med værslitasje. Vindskier er mosegrodde. Det er stedvis rundt boligen montert provisorisk musetetting, fra kledning og ned på grunnmur. Det ble stedvis funnet tetting mellom grunnmur og treverk er utført med fugeskum.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert tilgang til små kott/kneloft eller lite kaltloft mot møne i loftetasje. Ukjent årsak.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke montert beslag på vannbrett under eller over vinduer. Det er montert stående list på utside ned mot vannbrett ved underkant på vinduer. Værslitte trebrett.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik: I liten tv-stue ved kjøkken er det noe gjenstående arbeid med taklister og forskjellig overflater på vegger.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Vedovn er plassert for nærme pipe/brannmur. Det er kun ca. 4cm avstand mellom mur og ovn. Iht. monteringsveiledning for ovn skal det være minimum avstand på 10cm. Det er sprekker i ildfaste plater/stein innvendig i ovn.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er begrenset lufting i kjeller. Det er også noe gjenstående tetting mot isolasjon i etasjeskiller ved rørgjennomføringer til bad. Det ble ikke funnet fukt ved befaring av kjeller. Det ble opplyst fra eier at det ved mye nedbør kan forekomme noe fuktighet langs vegger i kjellerrom.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn er ca. 15cm. Iht. krav skal det maks være 10cm åpninger mellom trinn.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er fukt/svelleskader i himling. MDF er ansett som lite egnet i våtsoner på våtrom uten ekstra overflatebehandling. En sprukket flis over hjørnet på dør. Ukjent årsak.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Det er svært begrenset fall på gulv. Det ble målt kun ca. 4mm fall fra flis ved terskel. Det er «bom»/løse fliser i store deler av gulv. Det er riss/sprekke i fuger på store deler av gulv. Flislegging fremstår med ufagmessig utførelse. Fliskryss er synlig mellom fliser i gulvet.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er små riss i servant.

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

Avvik: Det er påvist andre avvik: Kjøkken med noe slitasje grunnet alder og bruk. Noen fronter med slitte hengsler som gjør at dører henger litt. Manglende tetting i overkant av skuffer.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det ble ikke funnet lufteløsning for avløpsrør. Ukjent årsak.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet vanlig stikk. Som var vanlig ved montering av varmtvannsbereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ikke funnet grunnmurplast på grunnmur. Det er dog kjeller kun under ca. halve boligen. Om drenering er fra byggeår, har drenering passert forventet brukstid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Det er flere steder med sprekkdannelser og skråriss i grunnmur. Dette er synlig innvendig og utvendig på del med kjeller. Dette kan oppstå ved setninger i grunnen. Lettklinkerblokker i tilbygg med manglende utvendig puss/overflatebehandling.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: Det er påvist andre avvik: Boligen er beliggende i hensynssone for støy fra hovedvei.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på tak mot vei. Dette var krav ved tilbygg/renovering av boligen. Det er montert snøfangere på tak over inngang og terrasse i 2025.

- Utvendig - Vinduer, kjeller.

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer i kjeller har store råteskader i karm og ramme.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Klemring i sluk mangler. Det er 2 forskjellige mansjetter som er montert ned mot sluket. Nederste mansjett er kun limt fast på sluk og det mangler smøre-membran på mansjett. Det kan ikke konstateres bruk av mansjetter på øvrige rørgjennomføringer da alt er limt/fuget fast med silikon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger mottatt via meglersystem. Meglers kommentar: Kjøkken er etablert i stue på tegninger. Stue er etablert i kjøkken på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Fleste rom i boilgen er pusset opp fra 2019 til 2025. Arbeid utført med egeninnsats/dugnad. Eier er tømrer. El-arbeider utført av elektriker firma.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 28.10.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Anleggskontroll 2008. Et avvik funnet. Et avvik åpent. Megler har gjort henvendelse til el-verket vedrørende det åpne avviket, men denne er ikke besvart. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing i 2021. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene 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 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Det har ved to anledninger vært tilfelle at kaldtvannet til dusjen frøs i noen timer under svært kalde perioder. Dette førte ikke til noen skader på rør eller installasjoner, og problemet oppstod kun midlertidig når dusjen ikke var i bruk over lengre tid.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Arstad og Sønner. Beskrivelse: Vi har ikke utført arbeid på våtrommet selv. Badet ble oppgradert i 2015/2016, før vi overtok boligen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Ifølge tidligere eiers opplysninger ble badet, inkludert membran, fornytt i 2015/2016, før vår overtakelse. Vi har ikke selv utført arbeid eller ytterligere dokumentasjon på dette.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Aurskog Høland kommune, Høland Rør Beskrivelse: Ny vannledning til eiendom i 2020. Tilknytnig til kommunalt avløpssystem i 2023.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Vi har ikke kjennskap til dreneringens alder eller tilstand. Det har ved én anledning oppstått vannmerker i kjeller etter at et nedløpsrør fra taket koblet seg av. Dette ble utbedret umiddelbart, og vi har ikke registrert vanninnsig etter dette.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er observert sprekker i grunnmur. Sprekkene har vært uendret/ stabile i vår eiertid.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Aurskog Elektriske, El Automasjon, Hemnes El Installasjon, Moderne Elektro. Beskrivelse: Aurskog Elektriske- nytt el-anlegg før vår overtakelse El Automasjon-oppgradering el anlegg 2 etg i 2019 Hemnes El. Installasjon- kobling kloak pumpe i 2023 Moderne Elektro- oppgradering el. Anlegg spisestue og gang. Montering av stikkontakt til varmepumpe i september 2025

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte,

utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Alt snekkerarbeid etter 2016 er utført av eier, som har lang erfaring som tømrer.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrasse ble bygget av eier i 2020. Eieren er tømrer selv og har lang erfaring.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Tilbygg og påbygg utført av tidligere eier. Terrasse bygget i 2020.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Ferdigattester foreligger.

Innhold

Kort fortalt

- Lettstelt, stilren og prisgunstig bolig.
- Betydelig pusset opp i 2018- 2025.
- Landlig, rett ved buss og gangvei.
- Parkering på en singlet gårdsplass.
- Inngjerdet hage med port til veien.
- Høy hekk plantet mot gangveien.
- Romslig terrasse oppført i 2020.
- Fint utsyn over jordene rundt huset.
- Terrasse fra 2025 ved inngangen.
- Entré og gang pusset opp i 2025.
- Kjøkken med tilhørende spisestue.
- Spisestuen ble oppgradert i 2025.
- Varmepumpe og downlights i taket.
- Kjøkkeninnredningen malt i 2023.
- Veggplater over kjøkkenbenk er nye i 2025.
- Platetopp og stekeovn integrert.
- Vedovn på kjøkkenet for ekstra hygge.
- Pen, intim stue m/trendy spilevegg.
- Et helfliset bad pusset opp i 2015/16.
- Gulvvarme og dusjkabinett på badet.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom på loftet, ett med to skap.
- Vinduer fra 2025 på soverommene.
- Ekstra lagringsplass i kjellerrommet.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.

Loft: Trapperom og 2 soverom.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Entre

Velkommen inn i en koselig, liten enebolig! Ytterdøren er overbygd, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen parkettgulv, hvitmalte panelvegger og plass til å henge fra seg jakkene. Entreen er tilknyttet en gang med downlights og garderobeskap, og begge rommene er innredet med nytt gulv i 2025. Samtidig ble tak og vegger malt, og i høst fikk gangen en ny dør til baderommet.

Kjøkken og spisestue

Sammen med en stor spisestue danner kjøkkenet et flott allrom, der vinduer i to retninger slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen, og sommerstid er det hyggelig å trekke ut for sosiale middager eller rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Spisestuen fikk nye overflater i 2025; hvitt tak, lyst parkettgulv og beige veggflater. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket. Parkettgulvet ble også lagt i kjøkkendelen, og arbeidet inkluderte nytt listverk. Rommet har en åpen og luftig atmosfære, og med både vedovn og ny varmepumpe får man det lunt og godt.

Selve kjøkkenet er oppført i en stor og funksjonell L-form med god skap- og benkeplass. Innredningen har grå, profilerte fronter malt i 2023, og i 2025 er plater over benkeplaten montert. Benken er av laminat, med dobbel oppvaskkum i sort utførelse. Over benken er det belysning og vannfaste plater, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og oppvaskmaskinen medfølger. I tegrert i innredningen finner man stekeovn og platetopp.

Stue

Stuen ligger innenfor kjøkkenet, smakfullt innredet med 1-stavs parkettgulv, trendy tapet og panelplater malt i en dus gråtone. Utformingen gjør stuen enkel å innrede med en stor sofagruppe, perfekt for både rolige og sosiale kvelder.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2015/16, innredet med smarttak, hvite veggfliser og store, lysegrå gulvfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med mørke underskap, åpne hyller i samme stil, et høyskap med speilfront og et speilskap med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

I loftsetasjen har boligen to fine soverom med nye vinduer. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har downlights og mye oppbevaring i to garderobeskap. Gangen nede er innredet med skap, og ekstra lagringsplass finnes i kjellerrommet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og betonggulv i kjellerrom.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartplater og slette malte plater.

Himling: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater.

Alle overflater i loftetasjen er fra 2019/2025. Entre/trapperom, gang og spiseplass i kjøkken har nye overflater på vegger, tak og gulv fra 2025. I liten tv-stue ved kjøkken er det noe gjenstående arbeid med taklister og forskjellige overflater på vegger. Overflatene har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne samlestokker i himling i kjellerrom hvor stoppekran og vannmåler er plassert. Røranlegget er fra renovering av våtrom i ca. 2015/16.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør ble skiftet ved oppussing av bad i ca. 2015/16. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.
- Varmesentral: Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken i 2025.
- Varmtvannstank: Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004, plassert i kjellerrom. Berederen er tilkoblet vanlig stikk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Malt vegger og tak, samt nytt gulv i entre og gang 1.etg.
- lagt nytt gulv og nytt listverk i kjøkken. Nye plater over kjøkkenbenk.
- Spisestue/spiseplass med nye overflater vegger, tak og gulv. Yttervegger ble samtidig

isolert på nytt.

- Ny trapp/terrasse ved inngang.
- Montert snøfanger over inngang og terrasse
- Modernisering. Montert luft-luft varmepumpe.

2023:

- Tilkoblet offentlig avløp.
- Malt kjøkkenfronter
- Modernisering. Koblet til offentlig vann og avløp.

2020:

- Bygget ny terrasse.
- Ny vannledning.

2019:

- Bygget/gjort ferdig loftetasje med nye overflater og innerdører, samt isolert vegger og tak,
- Oppgardert/gjort ferdig el-anlegg i loftetasje.
- Modernisering. Nye overflater i loftetasje. + innerdører. Etasje renovert.
- Modernisering. Oppgradert el-anlegg. Begge etasjer.

2018:

- Bygget gjerde mot vei.

2017:

- Ny oppmåling av tomt

2012:

- Tilbygg. Tilbygget mot vest i 2 etasjer. Av forrige eier.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering på en singlet gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind, polisenr. 5690800

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2025 i spisestuen. For vedfyring har kjøkkenet et ildsted. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og elektrisk vifte på baderommet.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 298 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinær renovasjonsgebyr, feier/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, abonnementsgebyr vann og avløp, akonto vann bolig, akonto avløp bolig og vannmålergebyr.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 744 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 575 599 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 302 395 pr 2023

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Det er installert vannmåler i boligen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 21 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/57/21:

25.10.1958 - Dokumentnr: 3144 - Bestemmelse om vannledn.

26.05.1928 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:57 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1821846 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:57 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 112478 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:57 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "terrasse til enebolig" i Haldenveien 1057, datert 20.01.2022. Det foreligger ferdigattest for "tilbygg og påbygg til bolig" i Haldenveien 1057, datert 23.10.2025.

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 er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 600 (Omkostninger totalt)

82 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 556 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 572 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 575 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighet, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.11.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haldenveien 1057 , 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 57, bnr. 21

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 11763-25091

Referansenummer: DP3029

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Nåværende eiere har gjort diverse oppgraderinger/påkostninger av boligen fra 2018-2025

- Ny oppmåling av tomt i 2017
 - Bygget gjerde mot vei. 2018
 - Bygget/gjort ferdig loftetasje med nye overflater og innerdører, samt isolert vegger og tak, i 2019.
 - Bygget ny terrasse. 2020
 - Ny vannledning. 2020
 - Tilkoblet offentlig avløp. 2023.
 - Oppgardert/gjort ferdig el-anlegg i loftetasje. 2019.
 - Malt vegger og tak, samt nytt gulv i entre og gang 1.etg. i 2025.
 - Malt kjøkkenfronter i 2023, lagt nytt gulv og nytt listverk i 2025.
 - Benkeplate skiftet i 2025.
 - Spisestue/spiseplass med nye overflater vegger, tak og gulv i 2025. Yttervegger ble samtidig isolert på nytt.
 - Ny trapp/terrasse ved inngang i 2025.
 - Montert snøfanger over inngang og terrasse høst 2025.
- All informasjon iht. eiere.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, fra ca. 2012. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, stigetrinn og plattform til feier montert. Det bemerkes at det ikke er topp-hatt på pipe. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning på boligen. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra ca. 2012 ved renovering av boligen. Og 2 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2025 i soverom i loft. I kjeller er det trevinduer med enkelt glass. Fra byggeår. Vinder i kjeller med råteskader.

Bygningen har tett malt hovedytterdør med slett innside og sporfrest utside. Malt terrassedør i tre med glassfelt helt ned. Dører fra ca. 2012. Eier har montert beslag over og under dører høst 2025.

Terrasse med tilgang fra kjøkken/spisestue. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv, leegger og rekkverk i impregner treverk. Normal vær- og bruksslitasje. Trapp/platting ved hovedinngang. Fundamentert på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregner treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett, laminat og betonggulv i kjellerrom. Vegger: Malt trepanel, MDF smartplater og slette malte plater. Himlinger: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater. Alle overflater i loftetasje fra 2019/2025. Entre/trapperom, gang og spiseplass, i kjøkken med nye overflater vegger, tak og gulv i 2025. Normal bruksslitasje. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra byggeår og ca. 2012 ved tilbygg av loft etg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i kjøkken. Ukjent alder på vedovn.

Fuktsøk i rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. i ca. halve boligen.

Tilbygg med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ikke inspisert av takstingeniør, da det ikke er tilgang til krypkjellere.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader. Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Boligen har 180gr malt repos tretrapp. Trapp er selvbygget. Rekkverk en side. Det er noe høye opptrinn og korte inntrinn på trapp.

Innvendig har boligen 4. og 3-spel malte fyllingsdører. Dør til bad ny høst 2025. Dører i loft fra 2019. info iht. eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom bygget i ca. 2015/16 iht. informasjon fra eier. Våtrom bygget før dagens eier kjøpte boligen. Veggene har fliser. MDF smarttak i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 4mm. det er ca. 4cm høy terskel, flislagt mot dør. Ukjent om membran er ført opp mot terskel, da dette ikke er synlig. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servantskap med heldekkende servant. Høyskap med speile i dør og overskap/speilskap over servant. gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang på bakside av plassering til vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i en sone hvor vannpåkjenning på vegg ikke er begrenset.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebesalg med dobbel kum i sort utførelse. Integrert stekeovn, nedfelt platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Vannfaste plater mellom benk- og overskap bak platetopp og ved oppvaskmaskin. Benkeplate og listverk på benkeplate skiftet i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne samlestokker i himling i kjellerrom.

Stoppekran og vannmåler plassert her. Det er iht. eier røranlegg fra renovering av våtrom i ca. 2015/16.

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ved renovering av bad i ca. 2015/16

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken i 2025

Skjult el-anlegg i 1- og loft etasje. Sikringskap med automatsikringer i soverom på loft.

Brann/røykvarsler i begge etasjer tilkoblet alarm-selskap. Ett 6 kg brannslukningsapparat fra 2025

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det er ukjent alder på drenering. Det er ikke synlig grunnmurplast, utvendig tetting på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur fra byggeår i eldste del av boligen. Tilbygg fra 2012 med ringmur oppført med lettklinkerblokker.

Lettklinkerblokker i tilbygg med manglende utvendig puss/overflatebehandling.

Svakt skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er montert kloakk-pumpe i tidligere kum utvendig ved boligen.

Dette for å pumpe avløpsvann inn på det offentlige avløpsnett.

Eiendommen er beliggende i hensynssone for støy fra nærliggende hovedvei.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

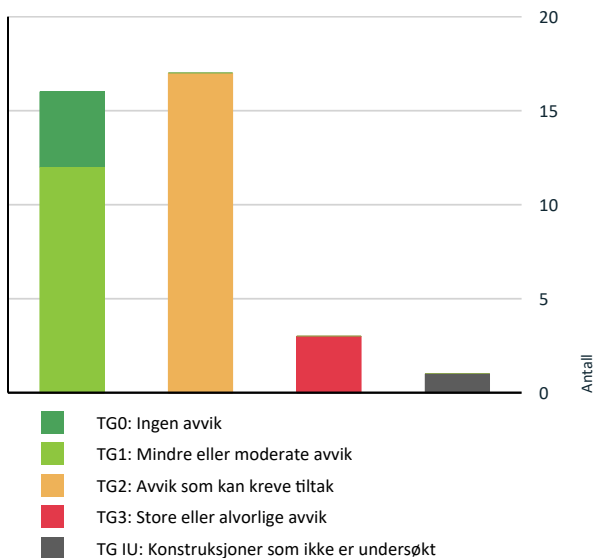
Enebolig

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

Tegninger mottatt via meglersystem. Tegninger stemmer med dagens bruk.

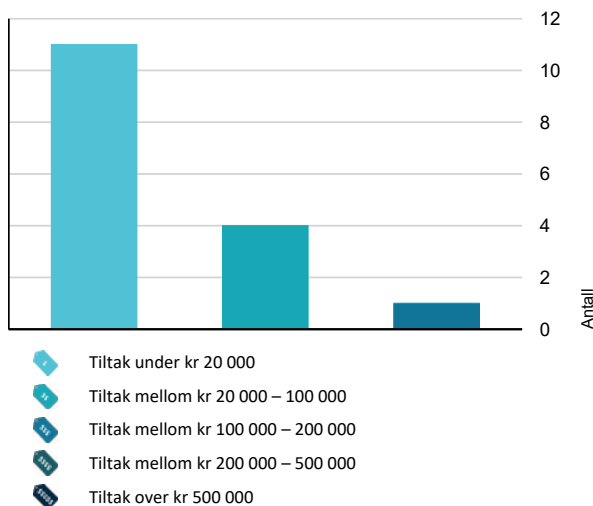
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer, kjeller.** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [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](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygget mot vest i 2 etasjer. Av forrige eier.
2019	Modernisering	Nye overflater i loftetasje. + innerdører. Etasje renovert.
2019	Modernisering	Oppgradert el-anlegg. Begge etasjer.
2023	Modernisering	Koblet til offentlig vann og avløp.
2025	Modernisering	Montert luft-luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, stigetrinn og plattform til feier montert.
Det bemerkes at det ikke er topp-hatt på pipe.
Det er manglende snøfangere på tak mot vei.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på tak mot vei. Dette var krav ved tilbygg/renovering av boligen.

Det er montert snøfangere på tak over inngang og terrasse i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på tak på alle sider av tak for å lukke avviket. Konsekvens av manglende snøfangere er fare for snøras som kan forårsake skade på dyr etc. som ferdes langs husvegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vegggkonstruksjon

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

Værslitt kledning på boligen. Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er ingen, eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning. Ukjent årsak.

Kledning med værslitasje. Vindskier er mosegrodd.

Det er stedvis rundt boligen montert provisorisk musetetting, fra kledning og ned på grunnmur.

Det ble stedvis funnet tetting mellom grunnmur og treverk er utført med fugeskum.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av utvendig kledning og vindskier. Konsekvens av manglende overflatebehandling er økt fare for råteskader i kledning.

Det bør gjøres tiltak for bedre tetting for mus i nedre kant av kledning. Det er økt risiko for at mus kan komme inn i boligen når tetting er utført med fugeskum.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, fra ca. 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilgang til små kott/kneloft eller lite kaltloft mot møne i loftetasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres inspeksjonsluker til knekott og kaltloft mot møne.
Konsekvens av manglende tilgang kan være at eventuelle kondens problemer ikke blir oppdaget tidsnok.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra ca. 2012 ved renovering av boligen. Og 2 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2025 i soverom i loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag på vannbrett under eller over vinduer. Det er montert stående list på utside ned mot vannbrett ved underkant på vinduer. Værslitte trebrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring, tetting og montering av beslag under og over vinduer.

Det er med dagens løsning økt risiko for at vann/fuktighet kan trenge inn i konstruksjon rundt vinduer og forårsake skader i vegg/konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende beslag, tetting under/over vinduer

1 TG 3 Vinduer, kjeller.

I kjeller er det trevinduer med enkelt glass. Fra byggeår. Vinder i kjeller med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer i kjeller har store råteskader i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskifting av kjellervinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Store råteskader i vinduer i kjeller.

1 TG 1 Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør med slett innside og sporfrest utside. Malt terrassedør i tre med glassfelt helt ned. Dører fra ca. 2012. Eier har montert beslag over og under dører høst 2025.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra kjøkken/spisestue. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv, levegger og rekkverk i impregneret treverk. Normal vær- og bruksslitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 1 Utvendige trapper

Trapp/platting ved hovedinngang. Fundamentert på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregneret treverk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett, laminat og betonggulv i kjellerrom.

Vegger: Malt trepanel, MDF smartplater og slette malte plater.

Himlinger: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater.

Alle overflater i loftetasje fra 2019/2025. Entre/trapperom, gang og spiseplass, i kjøkken med nye overflater vegger, tak og gulv i 2025.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I liten tv-stue ved kjøkken er det noe gjenstående arbeid med taklister og forskjellig overflater på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra byggeår og ca. 2012 ved tilbygg av loft etg.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger. Konsekvens av eventuelt forhøyet radonforkomst kan være økt risiko for kreft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i kjøkken. Ukjent alder på vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Vedovn er plassert for nærme pipe/brannmur. Det er kun ca. 4cm avstand mellom mur og ovn. Iht. monteringsveiledning for ovn skal det være minimum avstand på 10cm.

Det er sprekker i ildfaste plater/stein innvendig i ovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

For å lukke avviket må vedovn flyttes lenger ut fra pipe/brannmur. Og ildfaste plater/stein innvendig i ovn må skiftes ut.

Ved flytting av vedovn må ildfast plate under ovn gjøres tilsvarende større.

Det anbefales å lese monteringsveiledning til vedovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset lufting i kjeller. Det er også noe gjenstående tetting mot isolasjon i etasjeskiller ved rørgjennomføringer til bad.

Det ble ikke funnet fukt ved befaring av kjeller. Det ble opplyst fra eier at det ved mye nedbør kan forekomme noe fuktighet langs vegger i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering/bedring av lufting i kjellerrom.

Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde, tilgang og lysforhold. Kjeller rom bør kontrolleres jevnlig med hensyn til mulig fuktinntrengning.

For å unngå fremtidig fuktinntrengning bør det påregnes redrenering av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. i ca. halve boligen.

Tilbygg med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ikke inspisert av takstingeniør, da det ikke er tilgang til krypkjellere.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller og foretas nærmere undersøkelser.

Krypkjeller med naturlig lufting er ansett som risiko-konstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det bør utføres jevnlig inspeksjoner i krypkjeller. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for etablering av tilgang til krypkjellere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180gr malt repos tretrapp. Trapp er selvbygget. Rekkverk en side.

Det er noe høye opptrinn og korte inntrinn på trapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Åpninger mellom trinn er ca. 15cm. Iht. krav skal det maks være 10cm åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det må monteres håndløper på vegg og det bør lages mindre åpninger mellom trinn.

Konsekvens av store åpninger er at små barn kan kripe mellom trinn og falle.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 4. og 3-speil malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom bygget i ca. 2015/16 iht. informasjon fra eier. Våtrom bygget før dagens eier kjøpte boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF smarttak i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

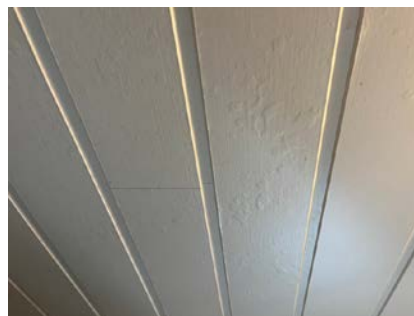
Det er fukt/svelleskader i himling. MDF er ansett som lite egnet i våtsoner på våtrom uten ekstra overflatebehandling. En sprukket flis over hjørnet på dør. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det bør påregnes utskifting av tak/himling i rommet. Konsekvens av svelle/fuktskader i takpaneler er hovedsakelig estetiske. Sprukket flis er i et område der det kun har estetiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelleskader i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 4mm. det er ca. 4cm høy terskel, flislagt mot dør. Ukjent om membran er ført opp mot terskel, da dette ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er svært begrenset fall på gulv. Det ble målt kun ca. 4mm fall fra flis ved terskel. Det er «bom»/løse fliser i store deler av gulv. Det er riss/sprekke i fuger på store deler av gulv. Flislegging fremstår med ufagmessig utførelse. Fliskryss er synlig mellom fliser i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- 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.

Det bør påregnes omlegging av gulv da fleste fliser er løse, har "bom". Og fuger har riss/sprekker.

Det er ved omlegging av fliser påregnelig med etablering av tilstrekkelig fall på gulv, iht. gjeldene forskrift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

Klemring i sluk mangler. Det er 2 forskjellige mansjetter som er montert ned mot sluket. Nederste mansjett er kun limt fast på sluk og det mangler smøre-membran på mansjett. Det kan ikke konstateres bruk av mansjetter på øvrige rørgjennomføringer da alt er limt/fuget fast med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er påregnelig med utskifting av tettesjikt i rommet. Ved renovering må alt dokumenteres.

Konsekvens av manglende tetting, bruk av mansjetter, er økt risiko for vannlekkasjer fra rommet. Dette kan forårsake skader på tilstøtende rom/underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende klemring og ikke membran på mansjett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med heldekkende servant. Høyskap med speile i dør og overskap/speilskap over servant. gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er små riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang på bakside av plassering til vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i en sone hvor vannpåkjenning på vegg ikke er begrenset.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i sort utførelse. Integrert stekeovn, nedfelt platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Vannfaste plater mellom benk- og overskap bak platetopp og ved oppvaskmaskin. Benkeplate og listverk på benkeplate skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken med noe slitasje grunnet alder og bruk. Noen fronter med slitte hengsler som gjør at dører henger litt. Manglende tetting i overkant av skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken fungerer med disse avvikene. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne samlestokker i himling i kjellerrom. Stoppekran og vannmåler plassert her. Det er iht. eier røranlegg fra renovering av våtrom i ca. 2015/16.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør skiftet ved renovering av bad i ca. 2015/16

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det ble ikke funnet luftløsning for avløpsrør. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

Det er ukjent lufteløsning av avløpsrør. Det anbefales ytterligere undersøkelser av dette med fagperson, da takstingeniør ikke har nok kunnskap til eventuelle løsninger for lufting av avløpsrør. Ved manglende lufting av avløpsrør kan dette medføre kloakk-lukt i boligen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 0 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken i 2025

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikk. Som var vanlig ved montering av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i 1- og loft etasje. Sikringskap med automatsikringer i soverom på loft.

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.
2012 Ved ombygging/tilbygg av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på alt el-arbeid utført etter 2017
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brann/røykvarsler i begge etasjer tilkoblet alarm-selskap. Ett 6 kg brannslukningsapparat fra 2025

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder på drenering. Det er ikke synlig grunnmurplast, utvendig tetting på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ikke funnet grunnmurplast på grunnmur. Det er dog kjeller kun under ca. halve boligen. Om drenering er fra byggeår, har drenering passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Med hensyn til ukjent alder på drenering, og ikke synlig utvendig tetting kan det ikke utelukkes redrenering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur fra byggeår i eldste del av boligen. Tilbygg fra 2012 med ringmur oppført med lettklinkerblokker. Lettklinkerblokker i tilbygg med manglende utvendig puss/overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere steder med sprekkdannelser og skråriss i grunnmur. Dette er synlig innvendig og utvendig på del med kjeller. Dette kan oppstå ved setninger i grunnen.

Lettklinkerblokker i tilbygg med manglende utvendig puss/overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det er opplyst fra eier at sprekkdannelser og skråriss i grunnmur har vært uforandret siste 8 år. Ved eventuell redrenering av boligen bør det utføres tiltak for om mulig tette og begrense videre utvikling av sprekker. Det vil ved redrenering av boligen påløpe kostnader til dette. Det er anbefalt at lettklinkerblokker blir pusset/overflatebehandlet utvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skråriss i grunnmur

! TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Det gjøres oppmerksom på at det er montert kloakk-pumpe i tidligere kum utvendig ved boligen.

Dette for å pumpe avløpsvann inn på det offentlige avløpsnettet.

TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen er beliggende i hensynssone for støy fra nærliggende hovedvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er beliggende i hensynssone for støy fra hovedvei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak for støysoner vil kunne være støyisolerende vinduer og eventuelt bedre isolering av vegger.

Kostnadsestimat ikke satt da dette vil være u-forholdsvist kostnadskrevende. Konsekvens ved dagens utførelse/plassering av bygning er at det vil oppleves støy fra hovedvei.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom, 2 Soverom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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 2 950 000

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

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergstien 16 ,1963 FOSSER 96 m ² 1920 2 sov	12-06-2025	3 100 000	3 100 000		3 100 000	32 292
2 Vandåsveien 14 ,1963 FOSSER 110 m ² 1954 3 sov	21-04-2025	2 490 000	2 450 000		2 450 000	22 273
3 Haldenveien 1009 ,1963 FOSSER 114 m ² 1954 2 sov	05-10-2023	2 700 000	2 475 000		2 475 000	21 711
4 Foserveien 274 ,1963 FOSSER 116 m ² 1947 3 sov	18-06-2024	2 185 000	2 100 000		2 100 000	12 575

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 inkludert eiendomsskatt	Kr.	19 300
Vedlikeholdskostnader	Kr.	9 000
Forsikring (ca. antatt av takstingenør)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

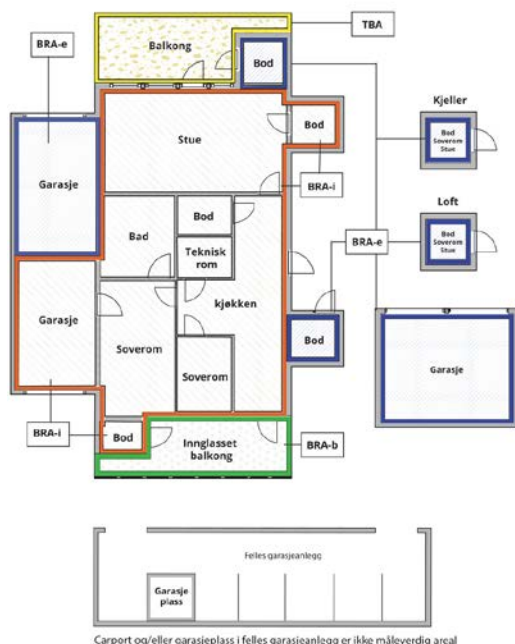
Hva er måleverdig areal?

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.



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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	52			52	49		52
Loft	35			35		5	40
Kjeller						16	16
SUM	87				49	21	108
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Kjeller har for lav takhøyde og er derfor kun oppgitt med gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt via meglersystem. Tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fleste rom i boilgen er pusset opp fra 2019 til 2025. Arbeid utført med egeninnsats/dugnad. Eier er tømrer. El-arbeider utført av elektriker firma.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	57	21		0	440.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Haldenveien 1057

Hjemmelshaver

Sternal Jagoda, Sternal Slawomir Piotr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved FV 115, på Fosse i Aurskog- Høland kommune.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Det er ca. 2 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Det er ca. 10 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hvoedveien rett på utsiden av boligen.
Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomt

Eiendommen har eiet tomt på ca. 441m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass.

Opparbeidet hage med plen og noe beplantning. Hekk mot gangvei på bakside av boligen.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2025	Tegninger av boligen og øvrig kommunal informasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
Eier	28.10.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	28.10.2025	Ferdigattester for bygging av terrasse og bygging av loftetasje.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP3029>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250190	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Slawomir Piotr Sternal	Jagoda Sternal
Gateadresse	
Haldenveien 1057	
Poststed	Postnr
FOSSER	1963
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	5690800

Document reference: 1107250190

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ved to anledninger vært tilfelle at kaldtvannet til dusjen frøs i noen timer under svært kalde perioder. Dette førte ikke til noen skader på rør eller installasjoner, og problemet oppstod kun midlertidig når dusjen ikke var i bruk over lengre tid.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har ikke utført arbeid på våtrommet selv. Badet ble oppgradert i 2015/2016, før vi overtok boligen.

Arbeid utført av

Arstad og Sønner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifølge tidligere eiers opplysninger ble badet, inkludert membran, fornyet i 2015/2016, før vår overtakelse. Vi har ikke selv utført arbeid eller ytterligere dokumentasjon på dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny vannledning til eiendom i 2020. Tilknytning til kommunalt avløpssystem i 2023

Arbeid utført av

Aurskog Høland kommune, Høland Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke kjennskap til dreneringens alder eller tilstand. Det har ved én anledning oppstått vannmerker i kjeller etter at et nedløpsrør fra taket koblet seg av. Dette ble utbedret umiddelbart, og vi har ikke registrert vanninnsig etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert sprekker i grunnmur. Sprekkene har vært uendret/ stabile i vår eiertid.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Aurskog Elektriske- nytt el-anlegg før vår overtakelse El Automasjon- oppgradering el anlegg 2 etg i 2019 Hemnes El. Installasjon- kobling kloak pumpe i 2023 Moderne Elektro- oppgradering el. Anlegg spisestue og gang. Montering av stikkontakt til varmepumpe i september 2025

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske, El Automasjon, Hemnes El Installasjon, Moderne Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Alt snekkerarbeid etter 2016 er utført av eier, som har lang erfaring som tømrer.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrase ble bygget av eier i 2020. Eieren er tømrer selv og har lang erfaring.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilbygg og påbygg utført av tidligere eier. Terrasse bygget i 2020.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

Document reference: 1107250190

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250190

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Slawomir Piotr Sternal	fd77169d11a6cff72f352f88 2288ebf080e1050e	24.10.2025 19:10:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jagoda Sternal	07a7d65216f05dc71b7fc3 847cdbdbdbbfed4386	24.10.2025 19:12:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250190

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



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 57

Bnr: 21

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Haldenveien 1057, 1963 FOSSER

Hj.haver/Fester:

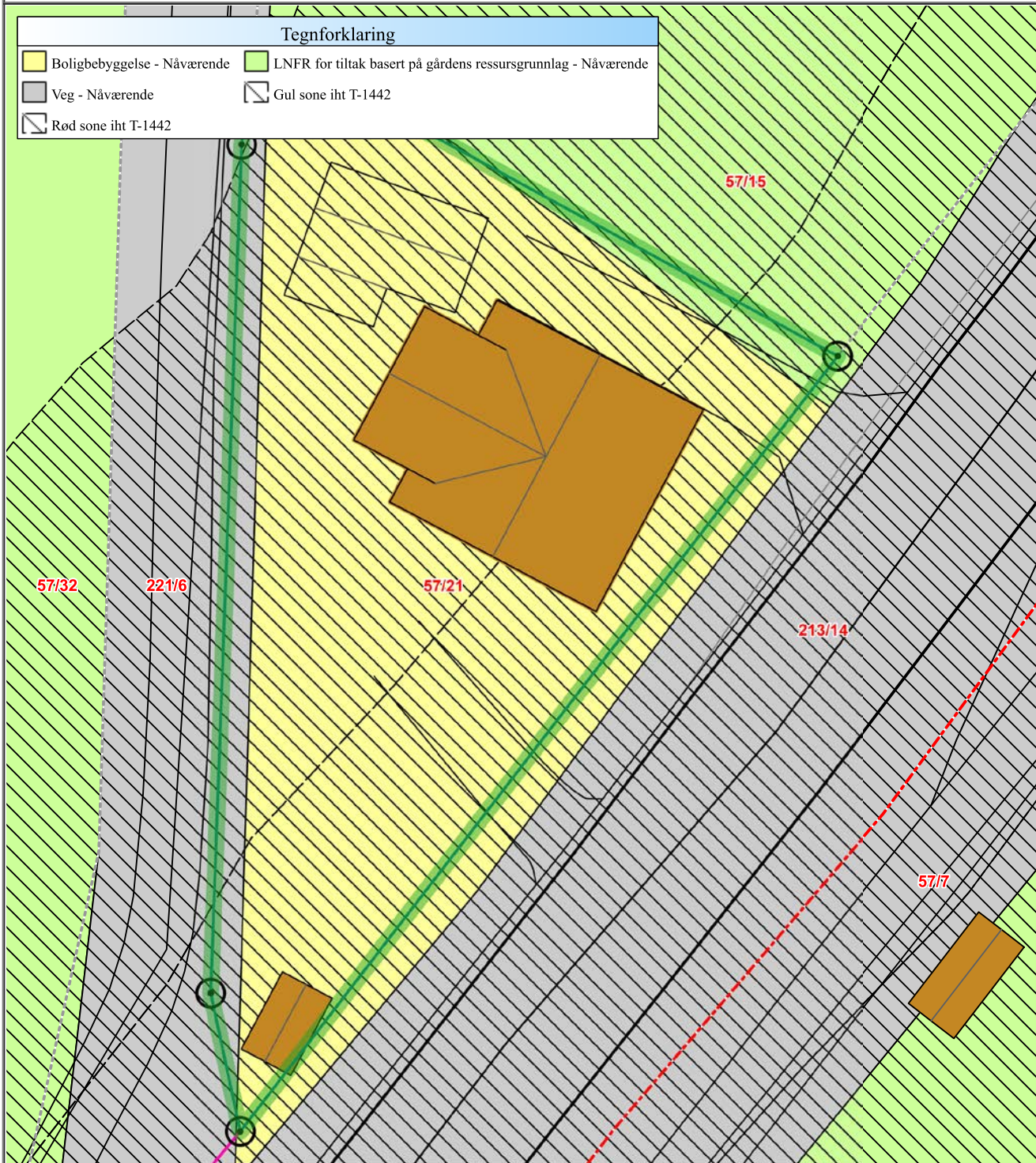
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 22/10-2025 Sign:

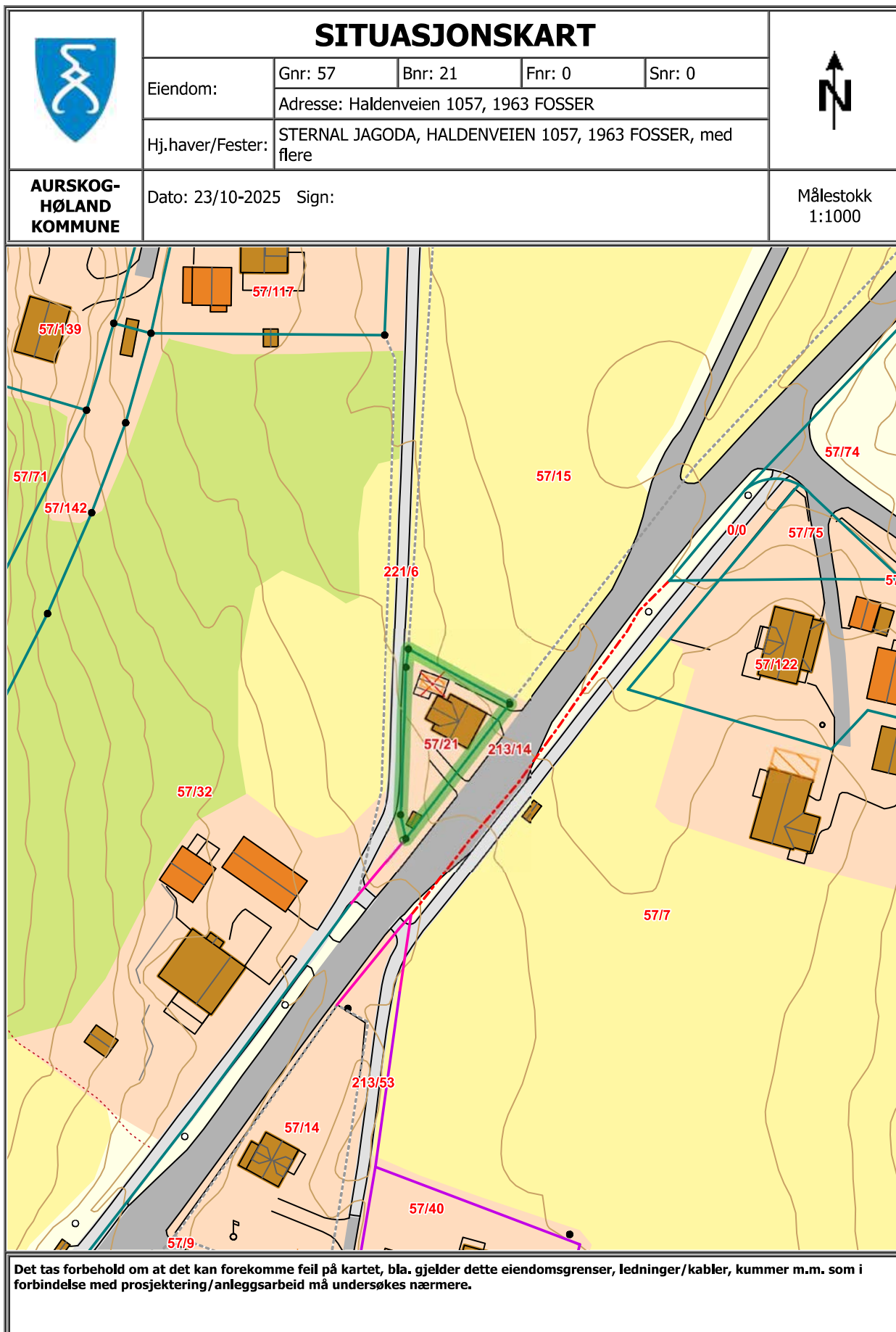
Målestokk 1:200

Tegnforklaring

- | | |
|-----------------------------|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
| Veg - Nåværende | Gul sone iht T-1442 |
| Rød sone iht T-1442 | |



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





Enhet Forvaltning

Slawomir Piotr Sternal
Haldenveien 1057
1963 FOSSER

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/04159-3

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 23.10.2025

57/21 Ferdigattest tilbygg\påbygg til enebolig

Tillatelse til tiltak er gitt 16.11.2011.
Endring av selvbygger og tiltakshaver er gitt 23.10.2025.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.10.2025.
Egenerklæring som selvbygger er mottatt 23.10.2025.

Gjelder: Tilbygg og påbygg til bolig
Gnr/bnr: 57/21
Byggested: Haldenveien 1057, 1963 Fosse
Plangrunnlag: Arealdelen av kommuneplan for Aurskog-Høland

**Tiltakshaver/
selvbygger:** Slawomir Piotr Sternal

Søknad om ferdigattest og egenerklæring som selvbygger er mottatt. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Klageskriv

Liste over mottakere:
Slawomir Piotr Sternal, Haldenveien 1057, 1963 FOSSER

Adresse Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	E-post postmottak@ahk.no	Telefon 63 85 25 00	Telefaks 63 85 25 12	Internett www.ahk.no	Foretaksregisteret 948 164 256
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Jagoda Janicka
Haldenveien 1057
1963 FOSSER

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/06484-5

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 20.01.2022

57/21 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 11.08.2020.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.01.2022.

Gjelder: Terrasse til enebolig

Gnr/bnr: 57/21

Byggested: Haldenveien 1057, 1963 FOSSER

Plangrunnlag: Arealdelen av kommuneplanen, godkjent av kommunestyret 25.03.2019

Tiltakshaver: Jagoda Janicka

Søknad om ferdigattest er mottatt den 20.01.2022. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Nabolagsprofil

Haldenveien 1057 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lundberg Linje 480	1 min 0.1 km
Svingen stasjon Linje R14	31 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	3 min 2.2 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	9 min 9.3 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 10.4 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

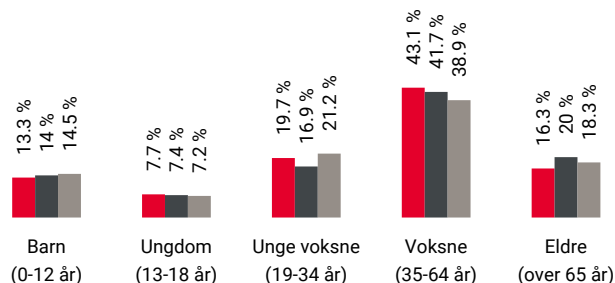
Godt vennskap 74/100



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	3 min 2.4 km
Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 6.6 km
Hofmoen barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min 7.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken Post i butikk	3 min 2.4 km
Kiwi Løken PostNord	3 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

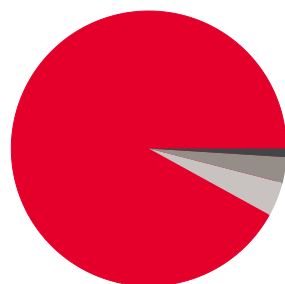
Misurina 9 min
Ballspill 0.9 km

Løken skole 3 min
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km

MOVA Bjørkelangen 12 min

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 12 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Løken senter

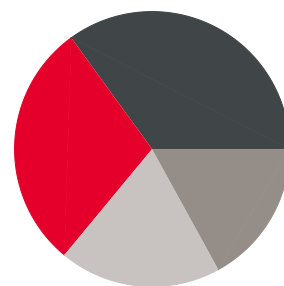
3 min



Løken apotek

3 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%

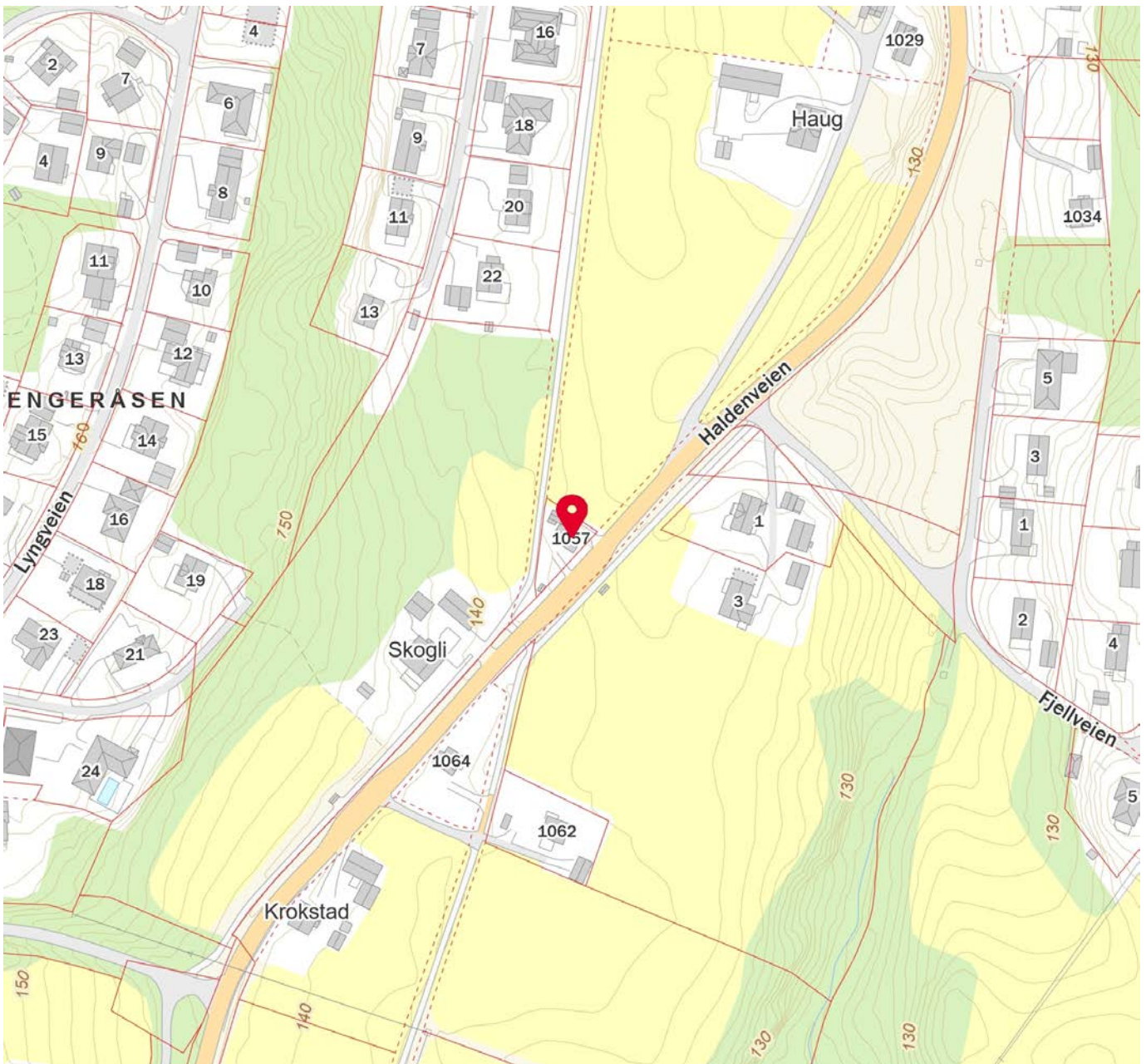
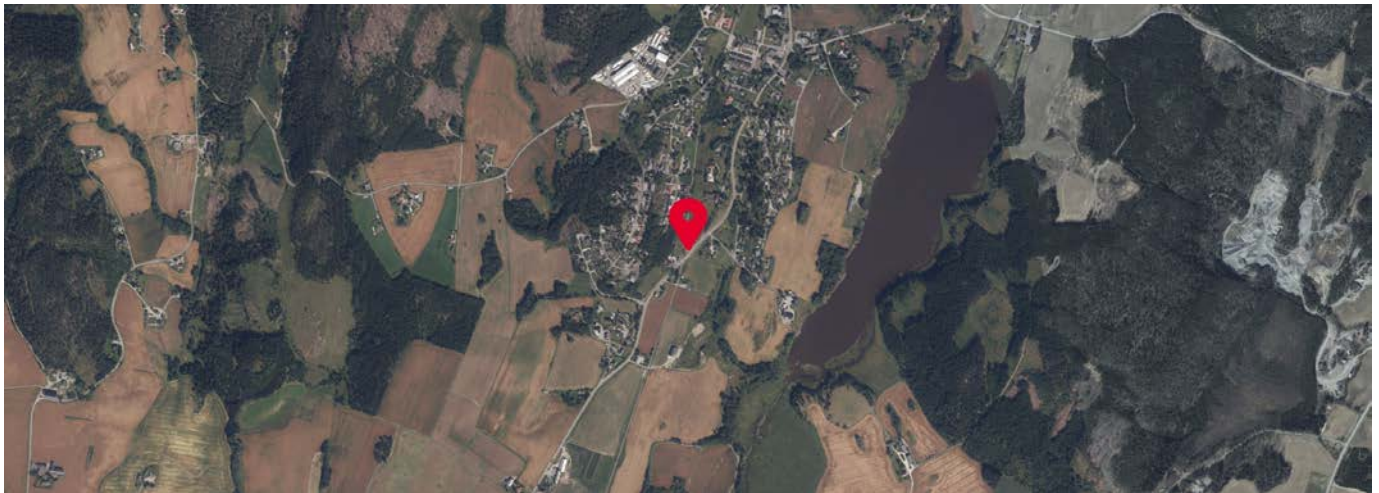
Fosser

Aurskog-Høland kommune

Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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



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 eieendom (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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Haldenveien 1057
1963 FOSSER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre**Telefon:** 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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