

aktiv.



Mosebakken 4, 1963 FOSSER

**Innbydende enebolig fra 2019
med alt på ett plan - Stor terrasse -
Garasje - Velstelt hage - Naturnært
og barnevennlig**



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 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Jan Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 98/147 kvm
Tomtstr.: 1203.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 129
Oppdragsnr.: 1107260004

Ditt nye hjem!

Mosebakken 4 er en velholdt og pen enebolig fra 2019 med alt på ett plan.

Beliggenheten er landlig og barnevennlig, med kort vei til populære turområder, busstopp, grendehus og Fossersjøen. Videre kan eiendommen skilte med en solrik hage, stor garasje med varmepumpe og boder, og en flott terrasse på ca. 61 kvm med dels overbygg.

Eneboligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med møbleringsfrihet, peisovn og varmepumpe, og det stilfulle kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det et delikat, helfliset bad/wc, et wc-rom, et vaskerom, en pen entré og to gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og det er god lagringsplass i en utebod i bakkant av garasjen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	64
Situasjonskart	69
Reguleringskart	70
Ferdigattest	71
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Mosebakken 4!
Foto: Svein Michaelsen



Eneboligen ligger fint plassert på en velstelt tomt i et rolig og barnevennlig boligområde.
Omgivelsene er landlige og naturnære.

Boligen er fra 2019 og fremstår som velholdt og med moderne, delikat standard.

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, repos i tre og takmontert utebelysning.



Mosebakken 4

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Allt av taksering i Oslo og Akershus

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



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en innbydende entré med lysmalte vegger, downlights i himlingen og lys, enstavs laminat på gulvet, samt varme i ganggulvet.



Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i to romslige garderobeskap med grå, glatte fronter.



Kjøkkenet har et tidsmessig og stilfullt design, med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har sorte fronter, sotede glassdører og lys laminatbenkeplate med planlimt, sort kum.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl-/frysenskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god benkebelysning.



Velkommen til bords!



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stilfullt og innbydende allrom.



Veggene er malt i gråtoner som står godt til det lyse laminatgulvet.



Store vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting, og en peisovn er med på å sette den rette stemningen på kjøligere kvelder. Det er også varme i gulvet i allrommet.

I allrommet er det en luft-til-luft
varmepumpe fra 2020, og fra stuesonen er
det utgang til en stor, dels overbygd
terrasse.





Det er to gode soverom i eneboligen, og begge er holdt i en stilren kombinasjon med beigemalte overflater mot lyse laminatgulv.



Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn.



Det er plass til møblement i tillegg til seng og nattbord, og begge soverommene har store garderober.



Badet har delikate farge- og materialvalg og lun atmosfære. Her er det downlights i himlingen, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et bredt speilskap med belysning.



Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne.

Wc-rommet har veggghengt toalett og en servantseksjon. Wc-rommet og vaskerommet ligger hendig plassert tilknyttet entreen.

På vaskerommet er det hvit skapinnredning, benk og skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin. Wc-rom og vaskerom har begge lysmalt panel på veggene, og på gulvene er det grå fliser over elektrisk gulvvarme.





Gode solforhold kan nytes til det fulle på en dels overbygd terrasse. Her er det plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær.



Terrassen har dekke i tre og rekkverk i nærmest vedlikeholdsfri plast og det er utestikk på husveggen og downlights i overbygget.



Fra eiendommen er det trygg ferdsel via gang- og sykkelstier til Løken barneskole.
For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole.



I nærområdet er det grendehus og fotballbane. Øst for tettstedet ligger Foståskollen med mulighet for fine gåturer.



Det er tre barnehager i området, en nyere kommunal barnehage på Løken og to private barnehager på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.



Det er parkering i en frittliggende garasje og på en asfaltert gårdsplass. Garasjen, som var ny i 2021, er på ca. 49 kvm, og har motorisert leddport og luft-til-luft varmepumpe.



Den romslige gårdsplassen er asfaltert og har god plass til flere biler.



Tilleggende garasjen er det flere uteboder med god lagringsplass.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 147 kvm

TBA: 61 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré/gang, toalettrom, vaskerom, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk. Garasjen ble oppført i 2021. Meglers kommentar: I følge matrikkelrapport mottatt fra kommunen er garasjen registrert i 2021 og er unntatt søknadsplikt. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1203.5 kvm. Det foreligger midlertidig forretning uten grensejustering fra 2008.

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger fint plassert på en velstelt tomt i et rolig og barnevennlig boligområde. Omgivelsene er landlige og naturnære. Gode solforhold kan nytes til det fulle på en dels overbygd terrasse. Her er det plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har dekke i tre og rekkverk i nærmest vedlikeholdsfri plast, og det er utestikk på husveggen og downlights i overbygget.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fosser, ca. 2,7 km nord for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune. I nærområdet er det grendehus og fotballbane. Øst for tettstedet ligger Foståskollen med mulighet for fine gåturer. Her finnes også rester av en gammel bygdeborg fra folkevandringstiden. Området har flere vann med bl.a. Bjørkelangensjøen, Botnersjøen og Fossersjøen, som har stor artsrikdom.

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. 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 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.

Fra eiendommen er det trygg ferdsel via gang- og sykkelstier til Løken barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bråte ungdomsskole. Det er tre barnehager i området, en nyere kommunal barnehage på Løken og to private barnehager på Momoen. Aurskog-Høland har to videregående skoler, og begge ligger på Bjørkelangen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år)

Lundebygrenda barnehage (0-5 år)

Hofmoen barnehage (0-5 år)

Skoler

Løken skole (1-7 kl.)

Bjørkelangen skole (1-10 kl.)

Bjørkelangen videregående skole (Videregående skole)

Kjelle videregående skole (Videregående skole)

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Fosser som ligger ca. 8 min gange unna. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Løken, 10 min til Bjørkelangen, 40 min til Fetsund, 40 min til Mysen og 50 min til Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2019. Eiendommen er fundamentert på byggegrunn av fjell og sprengstein. Grunnmuren er utført i isolerte elementer. Dreneringen er fra byggeåret. Bygningens veggkonstruksjon består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren mot grunn består av et betongdekke. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdøren er en slett, hvitmalt entredør med fire små glassfelt, og terrassedøren er en hvitmalt trekonstruksjon med 3-lags glass. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamenter, med spaltegulv av tre og rekkverk i PVC/plast. Inngangspartiet er takoverbygd og utført i tre med spaltegulv. Til eiendommen hører en frittstående garasje fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk, kledd med stående og liggende trebordkledning. Garasjen har en saltakskonstruksjon i

tre, tekket med betongtakstein. Den har en leddport i metall, en slett hvitmalt gangdør og vindu i PVC med 2-lags glass. En bod er tilbygd i en enkel trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler terskelbeslag på begge dørene. Dette øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan føre til skader.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis svinnsprekker i veggoverflater, hjørner mv. Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlist. Årsaken er ukjent, men dette kan skyldes materialkrymp etter byggeperioden.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Iht. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen er det ikke registrert noen skorsteinsløp eller ildsted på denne boligen. Kommentar fra selger: Pipe og ildsted er bekreftet registrert pr 02.02.2026.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken. Det mangler tettemuffer/proppe i rørskap.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Det er dårlig fall/flatt terreng på nordsiden av eneboligen. Eiendommen ligger i område for Marin Leire (skredutsatt) iht. kart. Bygningene er bygget på fjell/sprengstein og det er synlig fjell på tomten.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik: Det mangler lekkasjevarsler, da denne er fjernet av eier. Lekkasjevarsler kan monteres i henhold til eierens opplysninger.

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

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

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

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis gliper mellom sokkelen og laminatgulvet. Innredningen er stedvis satt ovenpå laminatgulvet og dette er ikke iht. monteringsveiledningen da gulvet skal ligge flytende. Det mangler front på oppvaskmaskinen (denne skal monteres iht. eier).

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Eiendommen ligger i område utsatt for Marin Leire (kvikkleire). Konsekvens/tiltak: Det er behov for tiltak. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om risiko for skred fra kommunen eller relevante myndigheter. Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt fare for skade på bygning og personer ved et eventuelt skred.

Kommentar fra tidligere punkt i taksten: Bygningene er bygget på fjell/sprengstein og det er synlig fjell på tomten.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det mangler våtromsmembran i våt sone på veggen ved vaskekummen. Selgers kommentar: Dette var godkjent på byggetidspunktet. Det blir satt opp godkjent plastplate bak vaskekummen i forbindelse med salget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Terrasse

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

Kommentarer fra selger til megler:

Rørlegger vil utbedre feil i følge takst. Pipe og ildsted er bekreftet registrert pr 02.02.2026. Kontakt megler for bekreftelse på at nevnte feil og mangler er ferdigstilt.

Lovlighet

Enebolig

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

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Meglernes kommentar: Garasjen fremkommer i matrikkelrapporten mottatt fra kommunen, og den er registrert som fritatt for søknadsplikt.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det har ikke vært tilsyn på eiendommen. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Det har ikke vært noe tilsyn på eiendommen. Det er ikke registrert noen skorsteinsløp eller ildsted på denne boligen. Selger opplyser til megler at pipe og ildsted er bekreftet registrert pr 02.02.2026. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene er uten feil eller mangler.

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 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Faglært arbeid av Lilleng assistanse og Volberg Gulvstøp a/s i 2021. Ufaglært arbeid i 2021. Beskrivelse: Satt opp to Leca vegger, reisverk på resterende vegger og satt opp takstoler. Støping og pussing av gulv. Isolert og kledd vegger utvendig og innvendig, lagt tak og blikk arbeid.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og innbydende enebolig
- Oppført med alt på ett plan i 2019
- Stor garasje fra 2021 med uteboder
- Landlig og barnevennlig boområde
- Solrik, velstelt tomt på 1203,5 kvm
- Dels overbygd terrasse på 61 kvm
- Flott entré med 2 garderober
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Peisovn og varmepumpe i stuesone
- Moderne og meget velutstyrt kjøkken
- Helfliset, romslig og delikat bad/wc
- Eget wc-rom og separat vaskerom
- 2 gode soverom med garderober
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sentralstøvsuger
- Sikringsskap med automatsikringer
- Utvendig elektriske screens store vinduer i stue
- Utvendige manuelle screens kjøkkenvindu og soverom

- Tilknyttet alarmselskap (ny eier må selv tegne nytt abonnement)
- Robotgressklipper (medfølger)
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i salget

Planløsning

1. etasje: Entré, wc-rom, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Annet: Uteboder i bakkant av garasjen.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, repos i tre og takmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en innbydende entré med lysmalte vegger, downlights i himlingen og lys, enstavs laminat på gulvet, samt varme i ganggulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i to romslige garderobeskap med grå, glatte fronter.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidsmessig og stilfullt design, med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har sorte fronter, sotede glassdører og lys laminatbenkeplate med planlimt, sort kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god benkebelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stilfullt og innbydende allrom. Store vinduer sørger for unik, naturlig lyssetting, og en peisovn er med på å sette den rette stemningen på kjøligere kvelder. Det er også varme i gulvet i allrommet. Veggene er malt i gråtoner som står godt til det lyse laminatgulvet, og i kjøkkensonen er det downlights i himlingen. I allrommet er det en luft-til-luft varmepumpe fra 2020, og fra stuesonen er det utgang til en stor, dels overbygd terrasse.

Bad/wc

Eneboligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet har delikate farge- og materialvalg og lun atmosfære. Her er det downlights i himlingen, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et bredt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne. Toalettet blir erstattet med et ordinært toalett i forbindelse med salget.

Wc-rom og vaskerom

I hendig tilknytning til entreen er det både et vaskerom og et separat wc-rom. Begge rommene har lysmalt panel på veggene, og på gulvene er det grå fliser over elektrisk gulvvarme. På vaskerommet er det hvit skapinnredning, benk og skyllekum, samt

opplegg for vaskemaskin, og på wc-rommet er det et vegghengt toalett og en servantseksjon.

Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i eneboligen, og begge er holdt i en stilren kombinasjon med beigemalte overflater mot lyse laminatgulv. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn. Det er plass til møblement i tillegg til seng og nattbord, og begge soverommene har store garderobeskap. Eneboligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en garderobeløsning i entreen, og i to uteboder i bakkant av garasjen.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Panelplater, malte plater/flater og fliser.

Himling: Malte plater/flater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i salget.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Garasjen ble oppført i 2021.

2020:

- Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende garasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen, som var ny i 2021, er på ca. 49 kvm, og har motorisert leddport, luft-til-luft varmepumpe og tilliggende utebod.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke gitt opplysninger om bygget har radonsperre.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, wc-rom, vaskerom, gang samt stue og kjøkken. Det er luft-til-luft varmepumpe i stuen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Grønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 005 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 501 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av endrede gebyrsatser.

Formuesverdi primærbolig

Kr 918 480 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 673 918 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp. Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 129 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:

3226/57/129:

19.08.2019 - Dokumentnr: 951714 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:128. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Aurskog-Høland Kommune. Org.nr: 948 164 256. Bestemmelse om å anlegge, drifte og vedlikeholde stikkledninger for vann og avløp .

Fra det tinglyste dokumentet: Gnr. 57 bnr. 128 skal ha rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig ledningsnett over eiendommen gnr. 57 bnr. 129. Det berørte areal skal etter anleggsperioden og ved senere vedlikeholdsarbeider bringes tilbake i samme stand som før arbeidene tok til.

28.07.2008 - Dokumentnr: 616285 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1224508 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:57 Bnr:129

01.01.2024 - Dokumentnr: 114847 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:57 Bnr:129

Eiendommens rettigheter:

15.06.2018 - Dokumentnr: 896297 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:144

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:145

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2018 - Dokumentnr: 896297 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:143 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:144

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:57 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra det tinglyste dokumentet: Gnr. 57 bnr. 19 gir grunn til vei for gnr. 57 bnr. 127, 128 og 129. Eier av disse tre eiendommene anlegger vei med vann og avløp. De vil ha ansvar for vedlikeholdet av veien. De har bruksrett på veien. Gnr. 57 bnr. 19 og gnr. 57 bnr. 130 skal ikke pålegges ansvar for vedlikehold av veien eller for vann og avløp. I følge opplysninger fra selger så har ikke nevnte vei vært benyttet i hele hans eiertid, og det har heller ikke påløpt kostnader eller arbeid knyttet til veien. Det må tas høyde for at dette kan endres i fremtiden.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg enebolig" på Mosebakken 4, 1963 Fosser, datert 04.10.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning.

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

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. 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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- 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 10.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, kommunale opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- 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

28.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Mosebakken 4, 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 57, bnr. 129

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26006

Referansenummer: ZM2372

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2019.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2021.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre.
Det er ingen tilgang til loftet for inspeksjon. Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.
Det er ikke snøfangere, men det er ru takstein og snøfangere er da ikke nødvendig med denne takvinkelen.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2019.
Entredør i slett hvitmalt utførelse med 4 små glassfelt.
Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rakkverk av PVC/plast.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte plater/flater og fliser.
Himling: Malte plater/flater.
Gulv og overflater er fra byggeåret.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 2 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i stue.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, toalettrom, vaskerom, baderom og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ferdigattest.

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg.
Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekkum av metall. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Ventilasjonsanlegg. Sikringsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og sorte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
Komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Dokumentasjon på anlegget er fremvist (ligger i Boligmappa).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengstein.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og uvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

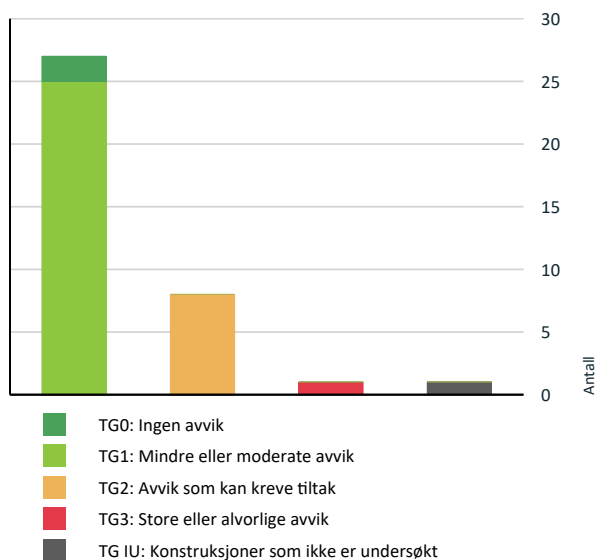
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

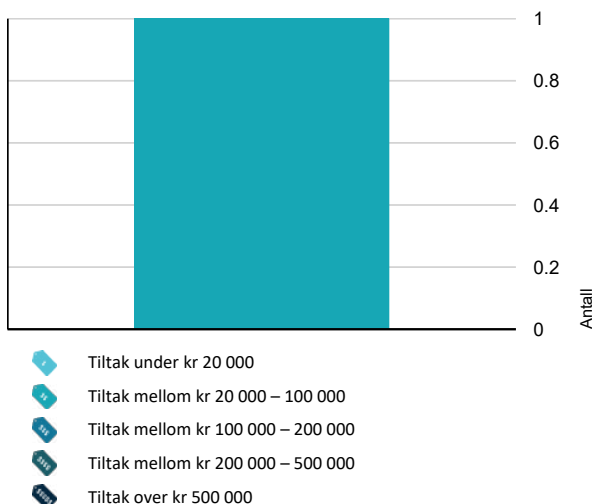
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere, men det er ru takstein og snøfangere er da ikke nødvendig med denne takvinkelen.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre. Det er ingen tilgang til loftet for inspeksjon.

Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2019.

TG 2 Dører

Entredør i slett hvitmalt utførelse med 4 små glassfelt. Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på begge dørene. Dette øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC/plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Tilstandsrapport

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte plater/flater og fliser.
Himling: Malte plater/flater.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svinnsprekker i veggoverflater, hjørner mv.
Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlist.
Årsaken er ukjent, men dette kan skyldes materialkrymp etter byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av svinnsprekker i veggoverflater og tette gliper mellom gulv og gulvlist for å hindre videre sprekke dannelse og for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

TO 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 2 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip. Tilkoblet peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen er det ikke registrert noen skorsteinsløp eller ildsted på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinsløp og ildsted må meldes inn til Nedre Romerike Brann- og redningsvesen for å sikre at forskriftsmessige krav overholdes.

Manglende registrering kan medføre at tilsyn og kontroll ikke blir utført, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten i boligen.



TO 1 Innvendige dører

4-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater (våtromsmaling iht. eier). Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.
Dokumentert med ferdigattest.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vaskerommet har våt sone på veggen ved vaskekummen.
Det er benyttet panelplater av mdf med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det mangler våtromsmembran i våt sone på veggen ved vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres godkjent våtromsmembran i våt sone på vegg ved vaskekummen for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på vegg og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall.
Overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.
Ventilasjonsanlegg. Sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

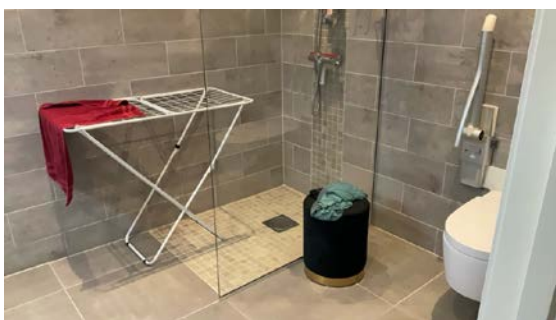


1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i enkelte fliser i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnisje med fast dusjvegg. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssystemer med Sealingbag.

Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vannrett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot dusjnisje bad.

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og sorte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper mellom sokkelen og laminatgulvet.
Innredningen er stedvis satt ovenpå laminatgulvet og dette er ikke iht. monteringsveiledningen da gulvet skal ligge flytende.
Det mangler front på oppvaskmaskinen (denne skal monteres iht. eier).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres front på oppvaskmaskinen for å sikre fullverdig funksjon og estetikk.

Gliper mellom sokkel og laminatgulv bør tettes for å hindre smussansamling og på grunn av estetikk.

Gulvet under innredningen bør fjernes slik at gulvet får ligge flytende.
Feilmontering kan føre til skader på gulvet over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Veggmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.
Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssisterne med Sealingbag.
Toalettsisternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengsåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lekkasjevarsler, da denne er fjernet av eier. Lekkasjevarsler kan monteres i henhold til eierens opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevarsler må monteres for å sikre tidlig varsling og automatisk avstengning av vannet ved eventuell lekkasje.
Manglende lekkasjevarsler øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Det mangler tettemuffer/propper i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved eventuelle lekkasjer på anlegget kan dette føre til skader. Rørskapet må tettes og det må monteres tettemuffer der hvor dette mangler.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Dokumentasjon på anlegget er fremvist (ligger i Boligmappa).

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.
2019

Tilstandsrapport

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
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot syd/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er dårlig fall/flatt terreng på nordsiden av eneboligen.

Eiendommen ligger i område for Marin Leire (skredutsatt) iht. kart. Bygningene er bygget på fjell/sprengstein og det er synlig fjell på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å overvåke terrengforholdene og sørge for at overvann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Selv om bygningene er fundamentert på fjell/sprengstein, bør man være oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med marin leire og potensiell skredfare, og gjøre seg kjent med relevante geotekniske rapporter og anbefalinger for området.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i område utsatt for Marin Leire (kvikkleire).

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om risiko for skred fra kommunen eller relevante myndigheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt fare for skade på bygning og personer ved et eventuelt skred.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Vaskerom, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosebakken 11 ,1963 FOSSER 94 m ² 2012 3 sov	14-05-2023	3 950 000	3 800 000		3 800 000	40 426
2 Lyngveien 4 ,1963 FOSSER 93 m ² 2022 2 sov	26-10-2022	3 550 000	3 500 000		3 500 000	37 634
3 Jorudveien 20 ,1963 FOSSER 115 m ² 2006 3 sov	15-07-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	36 957
4 Oddvar Kinnestads vei 4 ,1960 LØKEN 86 m ² 2018 3 sov	15-04-2025	3 290 000	3 175 000	5 669	3 180 669	35 341
5 Sanderveien 8 ,1963 FOSSER 85 m ² 1950 1 sov	07-02-2022	2 600 000	2 600 000		2 600 000	30 588
6 Mosebakken 19 ,1963 FOSSER 129 m ² 1996 3 sov		3 690 000				28 385
7 Haldenveien 1057 ,1963 FOSSER 87 m ² 1930 2 sov	16-11-2025	2 490 000	2 450 000		2 450 000	28 161
8 Vandåsveien 14 ,1963 FOSSER 110 m ² 1954 3 sov	21-04-2025	2 490 000	2 450 000		2 450 000	22 273

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

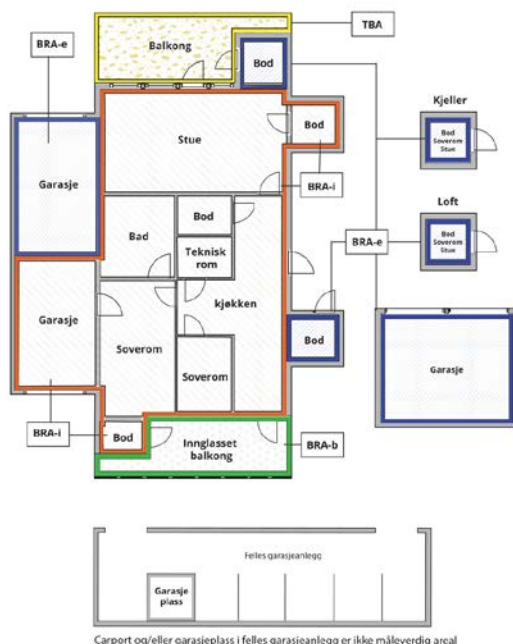
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	61
SUM	98				61
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad/wc, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasjen ble oppført i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jan Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	57	129		0	1203.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Mosebakken 4							
Hjemmelshaver Jan Jensen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Fosser ca. 2,7km. nord for Løken sentrum.
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (fra Haldenveien).

Løken har barnehage og barneskole.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.203,5m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass. (det er en sprekk i asfalten på gårdsplassen iht. eier).

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

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

Det er noe gjenstående arbeider på bla. utvendig fasade.

Det mangler snøfangere (det er fare for snøras).

Garasjen er innvendig innredet/platekledd, men det er i enkel utførelse med noe gjenstående arbeider og det mangler listverk, utforinger mm.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

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

Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning og det er liggende treborkkledning på gavler.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i slett hvitmalt utførelse.

Vindu i PVC med 2-lags glass.

Garasjen er innvendig platekledd og har malt betonggulv. Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

Garasjen er tilknyttet alarmanlegg.

Tilbygd bod i enkel trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist	5	Nei
Eier	18.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	18.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Jensen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Mosebakken 4

1963 Fosser

3226-57/129/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1107260004 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Lilleng assistanse

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp to Leca vegger, reisverk på resterende vegger og satt opp takstoler.

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

Firmanavn: Volberg Gulvstøp a/s

Beskrivelse av arbeidet: Støping og pussing av gulv.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Isolert og kledd vegger utvendig og innvendig, lagt tak og blikk arbeid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

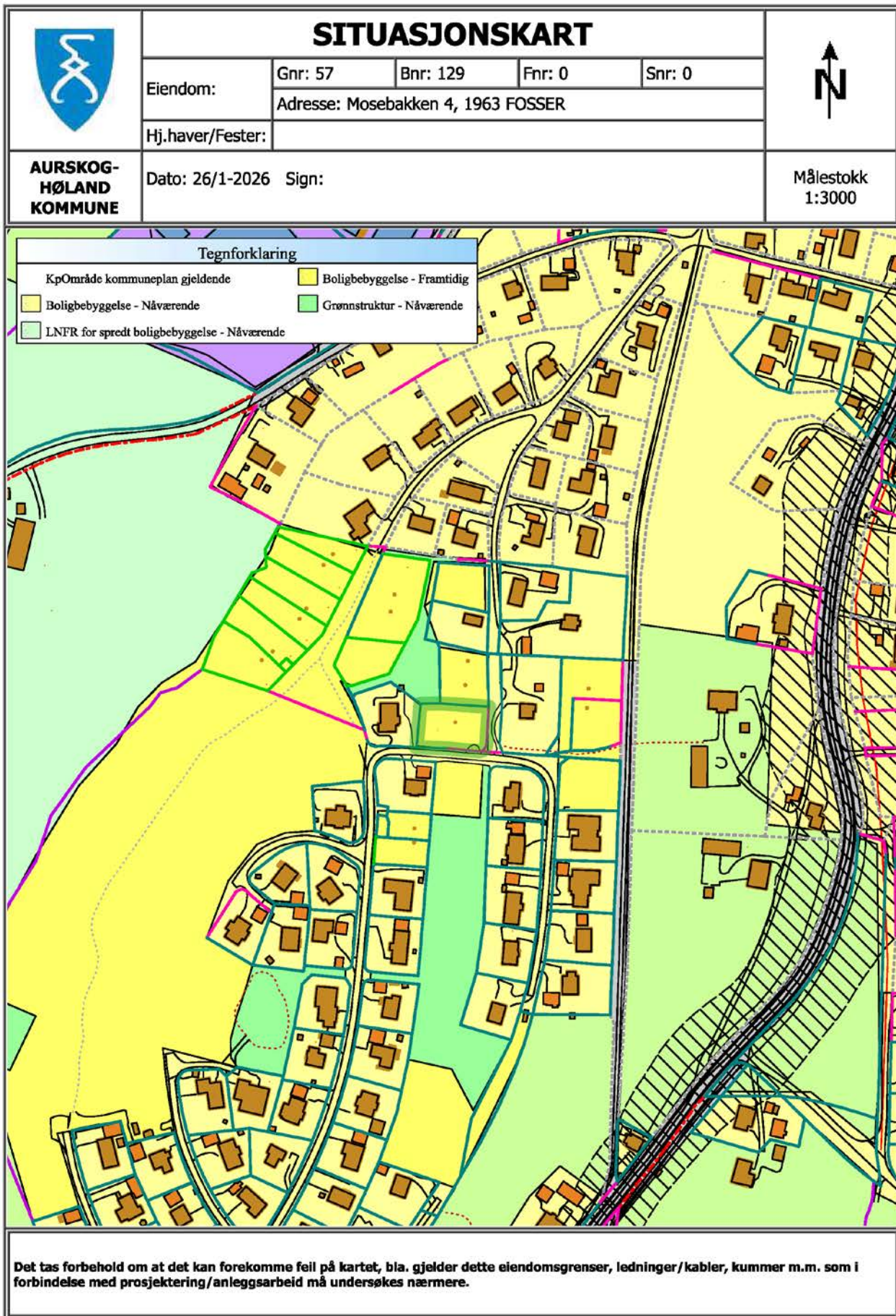
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





Hedalm Anebyhus AS
Postboks 4
2344 ILSENG

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 04.10.2019 Deres dato: Vår ref: 18/03461-21 Deres ref:

57/129 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 14.12.2018.
Endringstillatelse er gitt 13.02.2019.

Gjelder: Nybygg enebolig
Gnr/bnr: 57/129
Byggested: Mosebakken 4, 1963 Fosser
Plangrunnlag: Reguleringsplan for endring Brattfossfeltet område

Ansvarlig søker: Hedalm Anebyhus AS
Tiltakshaver: Jan Jensen

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 03.10.2019. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor 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 hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Jan Jensen, Stasjonsveien 61 B, 1940 BJØRKELANGEN

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
--	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

Nabolagsprofil

Mosebakken 4 - Nabolaget Fosser - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fosser 9 min
Linje 480 0.7 km

Oslo Gardermoen 1 t 4 min

Skoler

Løken skole (1-7 kl.) 4 min
252 elever, 14 klasser 2.6 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 10 min
650 elever, 40 klasser 10.2 km

Bjørkelangen videregående skole 13 min
674 elever, 32 klasser 11.3 km

Kjelle videregående skole 15 min
180 elever, 17 klasser 12.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

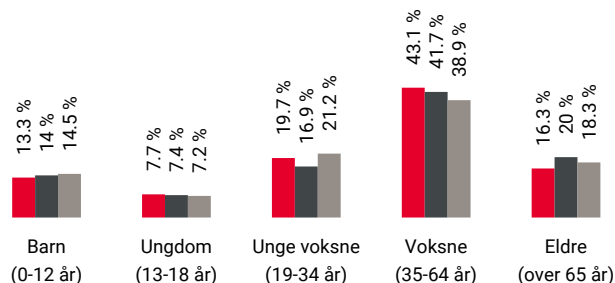
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løken barnehage (0-5 år) 5 min
97 barn 2.8 km

Lundebygrenda barnehage (0-5 år) 9 min
46 barn 7 km

Hofmoen barnehage (0-5 år) 10 min
37 barn 8.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Løken 4 min
Post i butikk 2.8 km

Kiwi Løken 4 min
PostNord 2.9 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

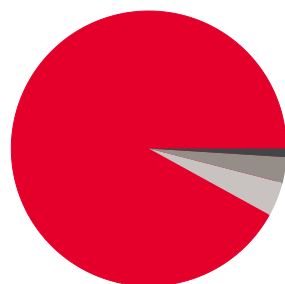
Misurina 7 min
 Ballspill 0.6 km

Løken skole 4 min
 Aktivitetshall, ballspill 2.6 km

MOVA Bjørkelangen 14 min

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 14 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Løken senter

4 min



Løken apotek

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

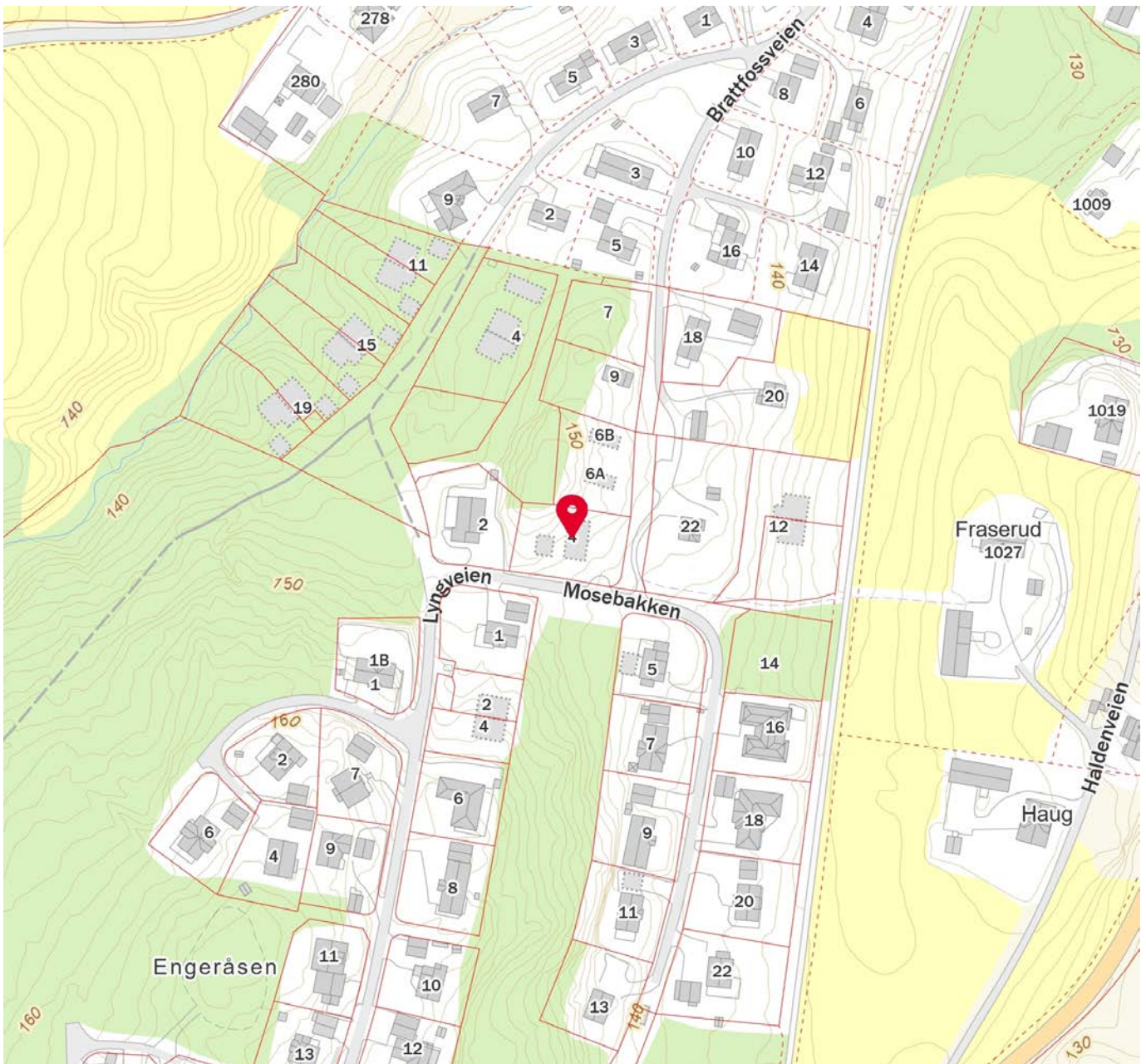
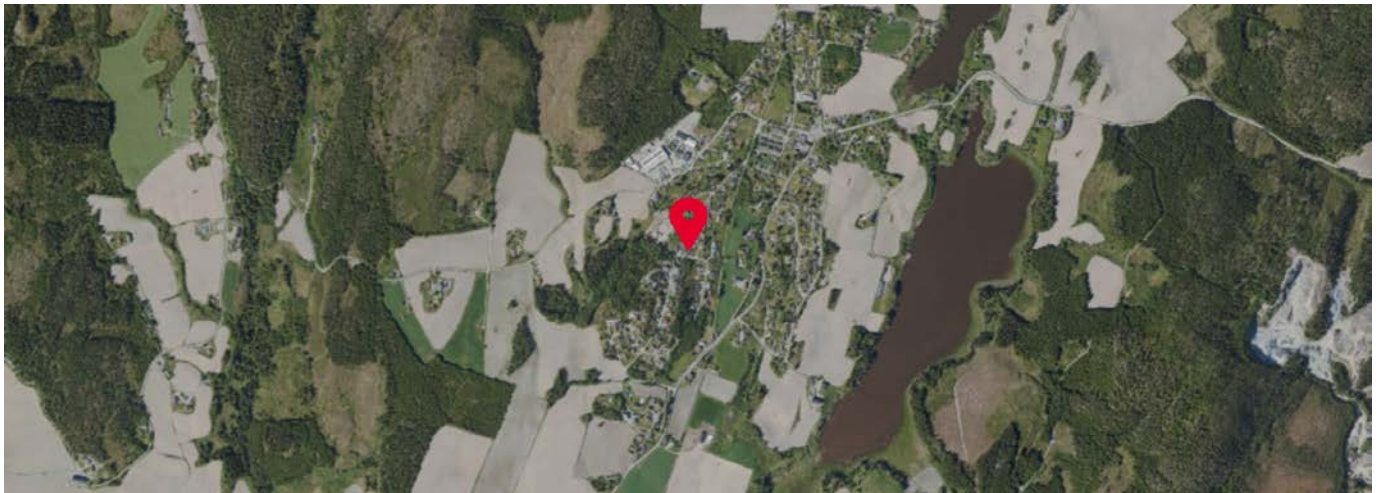
Fosser

Aurskog-Høland kommune

Norge

Sivilstand

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





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

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



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mosebakken 4
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