

aktiv.



Kollbergveien 23, 1950 RØMSKOG

**Eldre enebolig over to etasjer -
Blindvei og landlige omgivelser
med nydelig utsikt over Rømsjøen.
Moderniseringsbehov.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 850,-
Total ink omk.: Kr 2 358 850,-
Selger: Sten Arnesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 105/147 kvm
Tomtstr.: 1323 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 57
Gnr. 267, bnr. 287
Oppdragsnr.: 1107250040

Din nye bolig!

Velkommen til Kollbergveien 23, en eldre enebolig over to plan, med alle essensielle rom i hovedetasjen. Tomten på drøye 1,3 mål ligger innerst i en blindvei og er solrik med nydelig utsikt over Rømsjøen, åker eng og jorder. Det er oppført lekestue og et uthus/garasje på tomten, og bygd terrasse og veranda utenfor første etasje.

Boligen har hovedinngang i første etasje, som består av en stor vinkelstue med ildsted og varmepumpe, et separat kjøkken, tre soverom, samt bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det egen inngang til kjeller innredet med kjellerstue og kontor, samt boder og fyrrom. Det er også lagringsplass på uinnredet loft. Boligen fremstår som et objekt med moderniseringsbehov/rehabilitering for å bli et moderne, familievennlig hjem.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	27
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	87
Situasjonskart	92
Nabolagsprofil	94
Våre samarbeidspartnere	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 40 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Gang m/trapp, kjellerstue, kontor, fyrrom, 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 105 m² Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 0 m² Uinnredet loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse/veranda.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje, 2 boder.

Uthus/lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Loft er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m og det er delvis manglende gulv. Gulvareal på loft med delvis gulv er ca. 30 m². Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje fra ca. 2,20 m til ca. 2,38 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 1,82 m. Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,28 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Garasje/uthus: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Uthus/lekestue: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype og størrelse

Eiet - består av to gnr og bnr. 1323 m² - skylddelt ikke oppmålt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei, og nydelig utsikt mot Rømsjøen og åkerlandskapet. Tomten er på drøye 1,3 mål og ligger lett skrånende mot øst, opparbeidet med plenarealer, gruset innkjørsel, trær og prydbusker. Landskapet rundt er åpent og fritt med åker, eng og jorder.

Tomten har en steinsatt platting med levegg på siden ved inngangspartiet, og boligen har en terrasse langs gavlveggen i syd, samt en veranda mot øst, hvor utsikten er på sitt beste. Terrassen og verandaen har et samlet areal på ca. 40 kvm, som gir god plass til ulike utemøbler. Det er montert flere markiser som solskjerming.

Inngangspartiet ligger på vestsiden og har adkomst via skiferdekket trapp. Tomten har også en eldre garasje med bod og en lekestue/uthus til glede for de minste. Boligen ble oppført i 1971 og holder en eldre standard, slik at modernisering bør påregnes.

Tomten består av to gnr og bnr, og er kun skylddelt ikke digitalt oppmålt. Ved evt oppmåling kan arealavvik forekomme, noe hverken selger eller megler står ansvarlig for.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fredelig og landlig til på vestsiden av Rømsjøen, i Aurskog-Høland kommune. Her bor du i naturskjønne, stille og rolige omgivelser, men også med kort vei til nærmeste naboer og kollektivtransport. Det er omtrent 5 km til Rømskog sentrum hvor det blant annet er barneskole, dagligvarebutikk og bygdekino.

Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv. Du kan sykle Rømsjøen rundt og stoppe ved de mange fine bade- og rasteplassene langs veien, hvor det også er mulighet for fiske. Det er også flere andre vann i området, samt skog og mark som byr på fine rekreasjonsmuligheter. Ca. 10 min unna ligger Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell.

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski og orientering. I tillegg er det trimgruppe med fokus på kondisjons- og styrketrening. Rømskogen Stadion har gressbane, og ved skolen er det lekeplass. I sentrum er det treningssenter og bare 2 minutter med bil til Rømskog skytebane. For den golfinteresserte er det golfanlegg på Aursmoen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog med post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Amfi Bjørkelangen torg et kjøpesenter som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 6 km til Rømskog barneskole, som er en fådelt skole. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, ca. 24 km fra boligen. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage ved skolen, hvor de holder til i samme lokaler som SFO.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Skjønhaug som ligger ca. 3 min gange fra boligen. Med bil fra Rømskog tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 35 min til Töcksfors, 60 min til Lillestrøm, samt 1 time og 10 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang. Taktekking av betongtakstein. Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Lekkasje for noen år tilbake, som ble utbedret, nytt tak utvendig.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Fuktinnslag i kjeller, nordende av bygning, kaldkjeller.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Tidligere lekkasje i tak rundt pipe, dette ble utbedret med nytt utvendig tak.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2021.

Innhold

Kort fortalt

- Eldre enebolig over to plan
- Moderniserings- og rehabiliteringsbehov
- Solrik tomt innerst i blindvei
- Landlig åkerlandskap rundt om
- Nydelig utsikt over Rømsjøen
- Veranda og terrasse på 40 kvm
- Uthus/garasje og en lekestue
- Kjeller med egen inngang
- Delvis innredet kjelleretasje
- Vindfang og gang med laminatgulv
- Vinkelstue med store vinduer
- Peisovn og nyere varmpumpe
- Kjøkken med plass til frokostbord
- Eldre bad med dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Tre soverom i første etasje

- Innredet kjellerstue og kontor nede
- Lagringsplass i flere boder

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Kjeller: Gang m/trapp, kontor, kjellerstue, fyrrom og 3 boder.

Loft: Uinnredet loftsrom.

Vindfang og gang

Velkommen til en enebolig over to etasjer, med god planløsning og alle essensielle rom på en flate i første etasje. Boligen holder en eldre standard, men har en barnevennlig og fin beliggenhet og stort potensial for å kunne bli et moderne hjem for familien.

Vindfanget har lyst laminatgulv, panelvegger og dør med glassfelt inn til en større gang med samme overflater og plass til skap.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra gangen og har videre inngang til stuen.

Kjøkkeninnredningen har trehvite, profilerte fronter, benkeplate i matchende laminat, vaskekum i stål og mørke mosaikkfliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Fra vinduet er det utsikt til åkerlandskapet og plass til et frokostbord.

Stue

Stuen er utført i en romslig vinkelform og har vinduer på to sider som gir godt dagslys og vidstrakt utsikt. I tillegg er det et smalt blyglassvindu i den tredje veggen. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med gode solforhold og fin utsikt til Rømsjøen.

Rommet har stripe tapet på veggene, teppe på gulvet, takess og pipeløp med malt teglstein. Det er god plass til både sofagruppe, tv-krok og spisestue. Stuen har både en peisovn for hygge og en nyere varmepumpe som gir jevn innetemperatur.

Kjellerstue og kontor

Kjellerstuen er innredet med tregulv, himling i panel og rødmalte vegger med trehvit brystningspanel. Rommet har gode vindusflater med utsikt til vannet og fin plass til ulike møbler. En stue som dette byr på ekstra fleksibilitet og spillerom i hverdagen.

Kjelleren er innredet med kontor, romslig gang med utgang til hagen, samt boder, fyrrom og en bod med utslagsvask og sluk. Kontoret har teppe på gulvet, tapet på veggene, panelhimling og et smalt vindu i endeveggen. Rommets størrelse gir plass til mange ulike innredningsalternativer.

Bad/wc/vaskerom

Badet har inngang fra gangen og er utført med mørkt vinylbelegg på gulvet, blomstrete våtromstapet på veggene, tak-ess i himling og varme fra radiator. Innredningen består

av en heldekkende servant på hvitt skap, speilhylle med overlys, et toalett, samt et praktisk dusjkabinett som hindrer unødig vannsøl. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har tre gode soverom i første etasje, hvorav to med utsikt østover til Rømsjøen og det ene av disse med utgang til verandaen i øst. To av rommene har laminatgulv og ett har gulvteppe. Rommet med gulvteppe og ett av de andre er også innredet med plassbygde garderobeskap. Boligen har ellers godt med lagringsplass i kjelleretasjen, i garasje/uthus og på uinnredet loft med delvis gulvet areal.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Dører: Hovedytterdør i teak e.l. med glass. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass. Paneltrefyllingsdør med glass til kjeller. En terrassedør er datert 1985, øvrige ukjent alder.

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Eldre dører med slitasje, utettheter og skader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser: Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise. Fundamentert på blokker. Tilgang fra stue og hage. Veranda/balkong mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler og utkraget (uten understøttelse). Tilgang fra stue og hage. Belegningsstein med levegg ved inngangsparti.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverk er ikke iht dagens krav, som er 100 cm. Det mangler deler av rekkverk. Rekkverk har tendens til råteskader. Det er generelt slitasje grunnet manglende vedlikehold.

Utvendig > Utvendige trapper: Skifer belagt murtrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik: Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav. Det er enkelte løse skiferplater.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av laminat og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av trepanel og tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulv har generell noe slitasje, tepper er nedslitt med skader, knirk i gulv, tapet har fuktmerker, løsnet og har sprekker, det er fuktmerker i himlingsplater flere steder. Det er generelt

behov for modernisering.

Innvendig > Innvendige dører: Finerte innerdører med skyvedører i hovedetasje og fyllingsdører i kjeller, samt en EI30 brannør til teknisk rom.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Det er påvist andre avvik: Flere dører har til dels stor slitasje med merker og skader. Skyvedører mangler ring for å kunne åpne, en skyvedør kunne ikke åpnes.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Våtroms tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Overflaten har omfattende skader. Himlingsplater har fuktskader. Våtromstapet har løse skjøter. Vindu er i våtsone til dusj uten fuktsikring.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med klemt belegg og åpent avløp fra kabinett. Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Gulvbelegg har sprekker og er ikke tett, våtromstapet har løse skjøter. Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - fliser på vegg: Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har omfattende skader. Fliser over kjøkkenbenk har delvis løsnet og har sprekker i fuger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av betongtakstein. Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver. Iht. tidligere beboer ble takstein lagt i ca. 1994. Besikket fra tak og loft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Knekte takstein ved innfeste av snøfanger. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. Snøfanger over inngangsparti og veranda/balkong.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Kjelleretasje med pussede murvegger. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er observert sprekker og noe råte i kledningen og dekkbord til vinduer.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass, koblede vinduer, blyglassvindu og vinduer med glassbyggerstein. Alder på glass er datert: 1978, 1993, 2002, 2007 og 2014. Tidligere beboer opplyste at enkelte glass er skiftet og ikke hele vinduer.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Vinduer har generelt slitasje på karmer ute og inne, flere vinduer tar i karm. Det er observert fuktmerker på vegger innvendig, som kan komme av sviktende utvendig tetting på vinduer.

Innvendig > Pipe og ildsted: Dobbeltløpet tegsteinspipe, som er forblendet med dekorstein i stue, pusset på loft og i kjeller, heldekkende beslag av metall og bly over tak.

Tilkoblet vedovn i stue, der den ene døra er noe løs. Sotluke i kjeller. Det er noen løse dekorsteiner, utbedret himling rundt pipe i stue. Fuktmerker rund gjennomføring av pipe på loft, det ble ikke målt unormale fuktverdier. Iht. NRBR 28.2.2025 er siste feiing utført 29.6.2016 og siste tilsyn utført 29.9.2016. Det er varslet tilsyn 17.12.2024, ikke utført, ingen hjemme. Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Anmerkning NRBR: Det ble observert at teglskorsteinens fuger var begynt å bli i dårlig forfatning.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Kjelleretasje med sokkelløsning delvis under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforedede gulv. Kjeller består av innredet gang, kontor e.l. og kjellerstue, samt uinnredet boder og fyrrom med varmesentral. En bod med utslagsvask, sluk i tre boder. Gulvene er i hovedsak av tregulv, beleg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, tapetserte plater og pusset mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og gips. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet yttervegg på kontor mot nord/øst.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag på betongvegger og gulv, som er tegn på fukt fra terreng eller grunn. Ved fuktmåling i utforet yttervegg på kontor ble det målt opp til 56 % fukt, som er langt over grenses til skadelig fukt. Utslagsvask

mangler vannlås.

Innvendig > Innvendige trapper: Tretrapp til kjeller og enkel trapp til loft. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg og har åpninger over 10 cm, vurdert etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller. Fyrkjele er datert 1973, trykktanken 1997. Siste service utført 2007 iflg. servicehefte. Det er ikke kjent funksjon. Fyrrom er i betong og gips i himling, samt brannndør, ingen dokumentasjon. Iht. NRBR 28.2.2025 er siste tilsyn utført 29.9.2016. Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Lekkasjesikring av oljetank er ikke kjent. Isolering av rør kan inneholde asbest og er i tilfelle spesialavfall.

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: 200 liter varmvannsbereder fra 2007 er plassert i fyrrom.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tekniske installasjoner > 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er ingen opplysninger om anlegget, eventuell dokumentasjon er ikke fremvist.

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. 1971.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.

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? Ukjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur. Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ut fra observert og målt fukt i kjeller har drenering/fuktsikring begrenset eller ingen effekt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med sokkel. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i tillegg er det oppkant mot dør på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er sprekker i gulvbelegg og knirk i gulv.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Det er naturlig ventilerings med klaffeventil i yttervegg.

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

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Avtrekkskanal er avsluttet på loft.

Fuktskade på himling ved gjennomføring av kanal.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang. Delvis gangbane, isolert etasjeskille med ca. 15 cm mineralull. Det er tegn etter fukt ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i trevirke viste normale verdier. Det er vurdert at fuktmerker er eldre, men bør følges med på.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus på loftet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i stue. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendig vannrør er i hovedsak av kobber og jernrør. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast med stakeluke i kjeller, lufting over tak.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år. Rør for avløpslufting er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmur har sprekker utvendig og noe løs puss.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. Aurskog-Høland kommune. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Tomteforhold > Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 13.4.1972 fra Rømskog Bygningsråd. Mindre endring i 1.etasje av bad og wc er sammenslått til et bad. Kjeller etasje er det delt av til fyrrom og ekstra bod. Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 2.4.1973.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Iht. dokumentasjon på Boligmappa.no, er det skiftet kjøkkenkran utført av rørlegger Aarstad & Sønner AS.

Lovlighet - garasje/uthus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Lovlighet - uthus/lekestue: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger

tegninger, som er registrert 1978.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 04.03.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) ble det ved tilsyn i 2016 meldt inn følgende avvik:

Anmerkning 1: Det ble observert at teglskorsteinens fuger var begynt å bli i dårlig forfatning. Konsekvenser ved dette kan være at overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillene og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen. NRBR anbefaler eier å rehabilitere teglskorsteinen.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men det har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre

Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra ventilator på kjøkkenet. Sikringsskapet har skru- og automatsikringer. Varmtvannsbereder fra 2007 er på ca. 200 liter.

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.

Parkering

Det er parkering i frittstående, uisolert garasje/uthus med innlagt strøm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe fra 2019 i stuen og en eldre varmepumpe på ett av soverommene. Varmepumper er ikke funksjonstestet. Det er også vedfyring i en peisovn i stuen samt at det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller. Fyrkjele er datert 1973, trykktanken 1997. Siste service utført 2007 iflg. servicehefte. Det er ikke kjent funksjon.

Energikarakter og farge

Gul E

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025

Kr 20 168.

Tallene vedr. kommunale avgifter er prognose for 2025 mottatt fra Aurskog-Høland kommune. 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 for 2024

Kr 2 488

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 919 350.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 677 399.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 57 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 267, bruksnummer 287 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:

3226/267/57:

13.05.2019 - Dokumentnr: 539491 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om legging av fiberrør og kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

13.04.1971 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1217381 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 202650 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:57

01.09.1824 - Dokumentnr: 900013 - Fredningsvedtak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1925 - Dokumentnr: 900220 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1953 - Dokumentnr: 902470 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2004 - Dokumentnr: 4258 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver FORTUM DISTRIBUTJON AS

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2017 - Dokumentnr: 1197595 - Jordskifte

Saksnr. 15-023226RFA-JSAR Brøttumfeltet.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2017 - Dokumentnr: 1197595 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:21

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:77

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:96

Bestemmelse om vedlikehold

15-203226RFA-JSAR Brøttumfeltet

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539168 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om legging av fiberrør og kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2020 - Dokumentnr: 2854401 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 206020 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:287

3226/267/287:
13.05.2019 - Dokumentnr: 539491 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Bestemmelse om legging av fiberrør og kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

13.04.1971 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1217381 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 202650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:57

01.09.1824 - Dokumentnr: 900013 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1925 - Dokumentnr: 900220 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1953 - Dokumentnr: 902470 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2004 - Dokumentnr: 4258 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver FORTUM DISTRIBUTJON AS

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2017 - Dokumentnr: 1197595 - Jordskifte

Saksnr. 15-023226RFA-JSAR Brøttumfeltet.

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2017 - Dokumentnr: 1197595 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:21

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:77

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:96

Bestemmelse om vedlikehold

15-203226RFA-JSAR Brøttumfeltet

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 539168 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune

Org.nr: 948 164 256

Bestemmelse om legging av fiberrør og kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2020 - Dokumentnr: 2854401 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:13

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 206020 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:287

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligbygg, datert 02.04.73. Ferdigattesten er ikke underskrevet.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

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

Regulerings- og arealplaner

Uregulert.Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Tilliggende tomteparsell er lagt til samme eiendom, tinglyst 26.3.2025. Iht. situasjonskartet er garasje noe over tomtegrense mot sør. Det er ikke opplyst om tomteareal er oppmålt med godkjente grensemerker.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Prisantydning og omkostninger

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 850 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 364 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 367 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 fastpris pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 700,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikring/hjemmelserkl. mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

camilla@aktiv.no

Tlf: 930 22 875

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18

1941 Bjørkelangen

Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

12.05.2025



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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



Boligen ligger innerst i en blindvei og i naturskjønne omgivelser med utsikt over vakre Rømsjøen.



Velkommen inn!



Vindfanget har lyst laminatgulv og panelvegger. En dør med glassfelt fører inn til en større gang.



Gangen har fin plass til oppbevaringsmøblement.

Kjøkken



Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst både fra gang og stue. Ved vinduet er det plass til spisebord.



Innredningen har trehvite, profilerte fronter og matchende laminatbenkeplate med vaskeum i stål.
Det er nisje for komfyr, plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen er romslig og vinkelformet, med god plass til flere sittegrupper.





Nærmest kjøkkenet er det praktisk og naturlig plass for spisestuemøblement.



Rommet har stripete tapet på veggene og på gulvet er det teppe.



Stuen har både varmepumpe og peisovn - noe som sørger for en jevn, behagelig temperatur året rundt.



Boligen har svært godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene - i tillegg ivaretar de den flotte utsikten.

Bad/vaskerom



Badet har heldekkende servant over hvitt skap, speilhyll med overlys, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom



Boligen har tre gode soverom.



Det ene soverommet har teppe på gulvet, mens de to andre har laminat.



Alle soverommene ligger i første etasje.

Kjelleretasjen

Kjelleretasjen inneholder gang m/trapp, kjellerstue, fyrrom og 3 boder.

Kjelleren er også innredet med et kontor.





Kjellerstuen er av god størrelse, har tregulv og rødmalte vegger med trehvit brystningspanel.



God plass til flere sittegrupper.

Det er god lagringsplass i kjelleren.





Boligen ble oppført i 1971 og holder en eldre standard - slik at modernisering bør påregnes.



Her bor du i stille og rolige omgivelser, men også med kort vei til nærmeste nabo og kollektivtransport.



Eneboligen ligger fredelig og landlig til på vestsiden av Rømsjøen.

Tomten har også en eldre garasje med bod.

I tillegg et lekehus/uthus til stor glede for de minste.



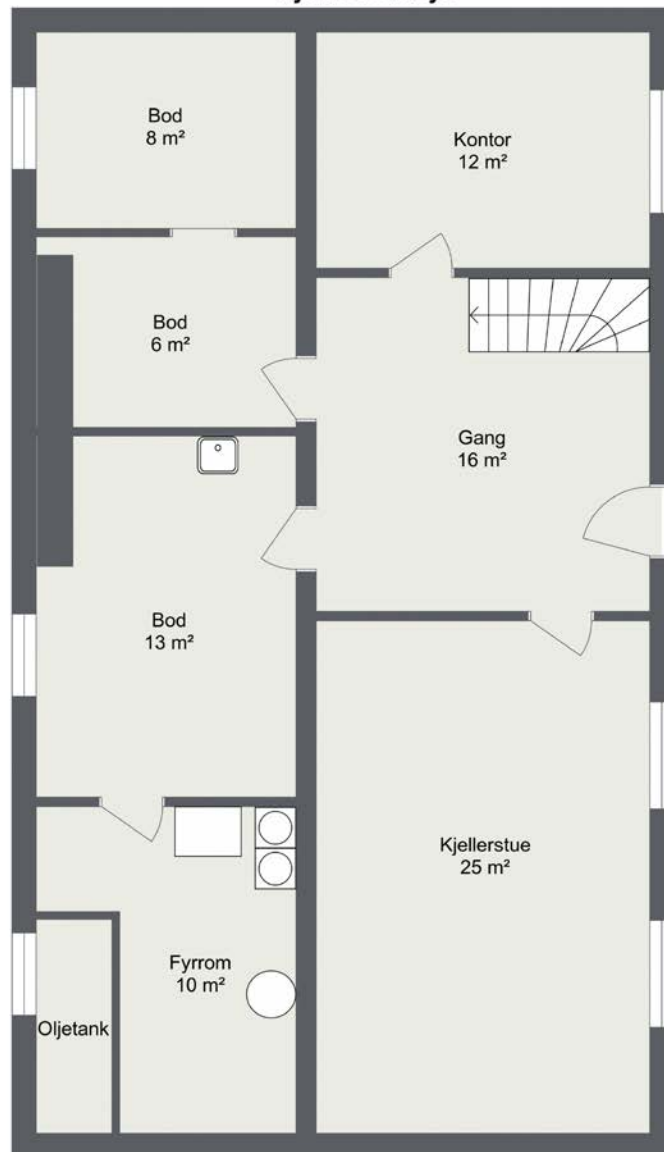
Kollbergveien 23, Rømskog 1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kollbergveien 23, Rømskog Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kollbergveien 23, 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 267,267, bnr. 57,287, snr. 0,0

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 13998-1015

Referansenummer: OT6171

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over et plan med delvis innredet kjeller som sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med slitasje og skader på flere overflater og bygningsdeler.

Det må påregnes renovering av bad og innvendige overflater, både grunnet slitasje/skader og behov for modernisering. Det er registrert fukt i kjeller, som må undersøkes nærmere og utbedres.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Kjelleretasje med pussede murvegger.

Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe.

Snøfanger over inngangsparti og veranda/balkong.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, koblede vinduer, blyglassvindu og vinduer med glassbyggerstein.

Hovedytterdør i teak e.l. med glass.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.

Panelt trefyllingsdør med glass til kjeller.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise. Fundamentert på blokker. Tilgang fra stue og hage.

Veranda/balkong mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler og utkraget (uten understøttelse). Tilgang fra stue og hage.

Belegningsstein med levegg ved inngangsparti.

Skifer belagt murtrapp til inngangsparti.

Elektrisk markise over terrasse og flere manuelle markiser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av trepanel og tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Kjeller.

Kjelleretasje med sokkelløsning delvis under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark. Kjeller består av innredet gang, kontor e.l. og kjellerstue, samt uinnredet boder og fyrrom med varmesentral.

En bod med utslagsvask, sluk i tre boder.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, beleg, vegg-til-vegg teppe og betong.

Vegger er i hovedsak av trepanel, tapetserte plater og pusset mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og gips.

Dobbeltløpet tegsteinspipe, som er forblendet med dekorstein i stue, pusset på loft og i kjeller, heldekkende beslag av metall og bly over tak.

Tilkoblet vedovn i stue. Sotluke i kjeller.

Tretrapp til kjeller og enkel trapp til loft.

Finerte innerdører med skyvedører i hovedetasje og fyllingsdører i kjeller, samt en EI30 brannør til teknisk rom.

Plassbygde garderober på to soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent alder.

Våtroms tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Plastsluk med klemt beleg og åpent avløp fra kabinett.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og beleg på gulv.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming skjer med radiator.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og komfyr.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannrør er i hovedsak av kobber og jernrør.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast med stakeluke i kjeller, lufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller.

Fyrrom er i betong og gips i himling, samt brannør.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, datert 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre varmepumpe i et soverom, ukjent alder.

200 liter varmvannsbereider fra 2007 er plassert i fyrrom.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terreng rundt bolig heller i hovedsak fra grunnmur.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. Aurskog-Høland kommune.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 13.4.1972 fra Rømskog Bygningsråd.

Mindre endring i 1.etasje av bad og wc er sammenslått til et bad.

Kjeller etasje er det delt av til fyrrom og ekstra bod.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 2.4.1973.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

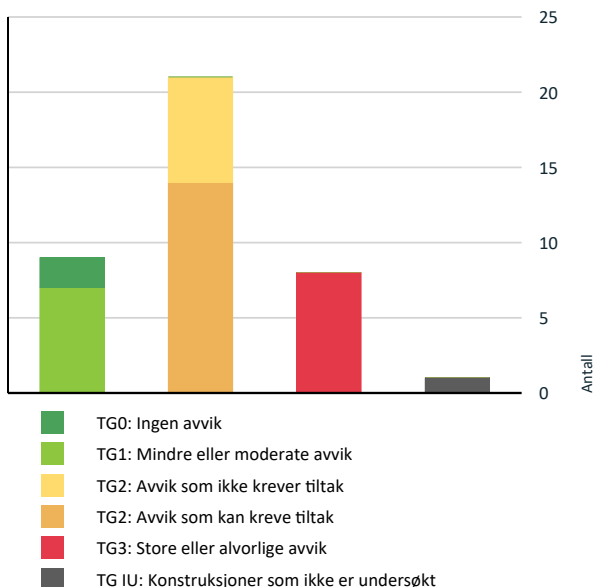
Uthus (lekestue)

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

Det foreligger tegninger, som er registrert 1978.

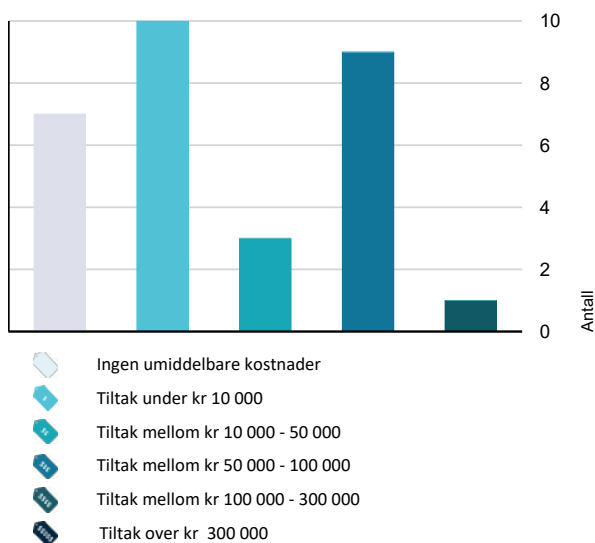
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.
Mandat er oppdatering av tilstandsrapport utført 6.10.2021. Det er foretatt ny befaring med nye vurderinger og nye areal opplysninger iht. gjeldene regelverk.
Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1971.
Eiendommen er et dødsbo. Selges ved fullmakt, selger har begrenset kjennskap til boligen.
På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.
Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.
På befaringsdagen var det oppholdsvær. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - fliser på vegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med tilliggende tomteparsell.

Anvendelse
Ubebodd bolig

Standard
Enebolig over et plan med delvis innredet kjeller som sokkelløsning.
Hovedplanet med inntrekk inngangsparti består av vindfang, gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Loft er uinnredet og uisolert, med delvis gulv.
Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av gang med innvendig trapp og dør ut, kontor, kjellerstue, tre boder der en har utslagsvask og sluk, samt et fyrrom.
Det er terrasser og balkong med tilgang fra soverom og stue.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og radiatorer fra fyrkjele.
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har delvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1993	Ukjent utførende.	Nytt glass i noen vinduer, iht. tidligere beboer.
1994	Ukjent utførende.	Ny takstein og del av veranda, iht. tidligere beboer.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver.
Iht. tidligere beboer ble takstein lagt i ca. 1994.
Besiktiget fra tak og loft.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Knekte takstein ved innfeste av snøfanger.
Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skadet takstein må skiftes, da det kan oppstå lekkasje ved eldre undertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takstein med takshingel undertak.



Skadet takstein

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.
Snøfanger over inngangsparti og veranda/balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløp bør ledes vekk fra grunnmur, for å hindre unødig fukt mot kjellermur og i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vann fra nedløp bør ledes vegg fra bygning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Kjelleretasje med pussede murvegger.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert sprekker og noe råte i kledningen og dekkbord til vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i nedkant av kledning



Råte i dekkbord til vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang.

Delvis gangbane, isolert etasjeskille med ca. 15 cm mineralull.

Det er tegn etter fukt ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Det er vurdert at fuktmerker er eldre, men bør følges med på.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass, koblede vinduer, blyglassvindu og vinduer med glassbyggerstein.

Alder på glass er datert: 1978, 1993, 2002, 2007 og 2014.

Tidligere beboer opplyste at enkelte glass er skiftet og ikke hele vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generelt slitasje på karmene ute og inne, flere vinduer tar i karm.

Det er observert fuktmerker på vegger innvendig, som kan komme av sviktende utvendig tetting på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Utvendig omramming og tetting på vinduer må gås over og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendig omramming på vinduer må gås over og utbedres.

TO 3 Dører

Hovedytterdør i teak e.l. med glass.
Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.
Panelt trefyllingsdør med glass til kjeller.
En terrassedør er datert 1985, øvrige ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Eldre dører med slitasje, uttetheter og skader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dører bør skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrassedør med skader utvendig.



Panelt trefyllingsdør til kjeller.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise. Fundamentert på blokker.
Tilgang fra stue og hage.

Veranda/balkong mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler og utkraget (uten understøttelse).
Tilgang fra stue og hage.

Belegningsstein med levegg ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverk er ikke iht dagens krav, som er 100 cm. Det mangler deler av rekkverk.

Rekkverk har tendens til råteskader.

Det er generelt slitasje grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Veranda og terrasse må utbedres og vedlikeholdes.

Rekkverk må monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med provisorisk sikring.



Veranda/balkong har manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Veranda har manglende rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Skifer belagt murtrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav. Det er enkelte løse skiferplater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp. Løse skiferplater må festes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til inngangsparti.

! TG 1 Andre utvendige forhold - markiser

Elektrisk markise over terrasse og flere manuelle markiser. Markiser er ikke funksjonstestet og eventuelle skader kan ikke registreres.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av trepanel og tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv har generell noe slitasje, teppe er nedslitt med skader, knirk i gulv, tapet har fuktmerker, løsnet og har sprekker, det er fuktmerker i himlingsplater flere steder. Det er generelt behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater bør utbedres og moderniseres.

Fuktskadet himling og vegg plater må undersøkes nærmere årsak til og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedslitte vegg-til-vegg tepper.



Fuktmerker på vegger, som her ved en veggventil.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i stue.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

! TG 2 Pipe og ildsted

Dobbeltløpet tegsteinspipe, som er forblendet med dekorstein i stue, pusset på loft og i kjeller, heldekkende beslag av metall og bly over tak. Tilkoblet vedovn i stue, der den ene døra er noe løs. Sotluke i kjeller. Det er noen løse dekorsteiner, utbedret himling rundt pipe i stue. Fuktmerker rund gjennomføring av pipe på loft, det ble ikke målt unormale fuktverdier.

Iht. NRBR 28.2.2025 er siste feiing utført 29.6.2016 og siste tilsyn utført 29.9.2016. Det er varslet tilsyn 17.12.2024, ikke utført, ingen hjemme. Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anmerkning NRBR:

Det ble observert at teglskorsteinens fuger var begynt å bli i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

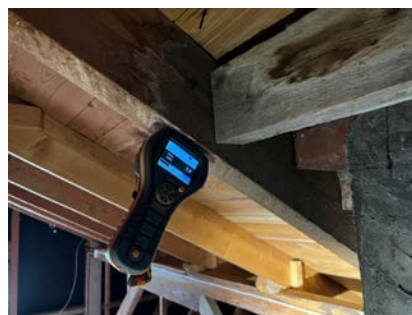
Tiltak NRBR:

Konsekvenser ved dette kan være at overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillene og tak, kan bli så høy at det er fare for antenning hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen. NRBR anbefaler eier å rehabilitere teglskorsteinen.

Det må undersøkes nærmere om avvik og om anbefalte tiltak er utbedret, hvis ikke må dette gjennomføres.

Utbedringer meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling på loft ved pipegjennomføring viste ca. 10 %, som er normalt.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjelleretasje med sokkelløsning delvis under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Kjeller består av innredet gang, kontor e.l. og kjellerstue, samt uinnredet boder og fyrrom med varmesentral.
En bod med utslagsvask, sluk i tre boder.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, belegg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, tapetserte plater og pusset mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og gips.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet yttervegg på kontor mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag på betongvegger og gulv, som er tegn på fukt fra terreng eller grunn.

Ved fuktmåling i utforet yttervegg på kontor ble det målt opp til 56 % fukt, som er langt over grensen til skadelig fukt.
Utslagsvask mangler vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre yttervegger bør åpnes for å avdekke tilstanden og om nødvendig utbedres.

Fuktutslag i betongvegger er som regel svikt i drenering og blir kostnadsestimert under det punkt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag på gulv/vegg.



Fuktmåling i vegg, viste skadelig fukt.

TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller og enkel trapp til loft.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg og har åpninger over 10 cm, vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, barnesikring under trinn og minske åpninger i rekkverk for å unngå ulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp.

TO 3 Innvendige dører

Finerte innerdører med skyvedører i hovedetasje og fyllingsdører i kjeller, samt en EI30 brannør til teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Det er påvist andre avvik:

Flere dører har til dels stor slitasje med merker og skader. Skyvedører mangler ring for å kunne åpne, en skyvedør kunne ikke åpnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

De fleste firnerdører bør skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dør med kloremerker.



Dør med skadet finer.

TO 1 Andre innvendige forhold - garderobeskap

Plassbygde garderobeskap på to soverom.



Plassbygde garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ukjent alder.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Grunnet registrerte avvik må badet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater vegger og himling

Våtroms tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Himlingsplater har fuktskader.

Våtromstapet har løse skjøter.

Vindu er i våtsonen til dusj uten fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse tapetskjøter.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i tillegg er det oppkant mot dør på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det et sprekker i gulvbelegg og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se punkt membran/tettesjikt.

Knirk i gulv må utbedres, da bevegelse i underlaget kan skade membran sjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg og åpent avløp fra kabinett.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

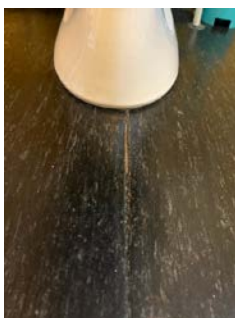
Gulvbelegg har sprekker og er ikke tett, våtromstapet har løse skjøter. Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Membran og tettesjikt må skiftes, inntil badet blir renoveret må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett gulvbelegg.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer med radiator.

Innredning er fra nyere tider, med unntak av speilskap.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking i soverom mot dusjsone, fuktmåling viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og komfyr. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Normal bruksslitasje med unntak av fliser på vegg, som er vurdert under eget punkt.

Iht. dokumentasjon på Boligmappa.no, er det skiftet kjøkkenkran utført av rørlegger Aarstad & Sønner AS.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning - fliser på vegg

Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

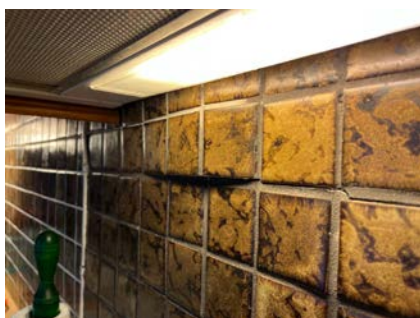
- Det er påvist at overflater har omfattende skader. Fliser over kjøkkenbenk har delvis løsnet og har sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fliser må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fliser på vegg over kjøkkenbenk har løsnet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekkskanal er avsluttet på loft.

Fuktskade på himling ved gjennomføring av kanal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kanal må føres over tak, for å unngå kondens og fuktskader på loft. Utbedring av skadet himling er estimert under "Overflater".

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekkskanal fra kjøkken er avsluttet på loft.



Fuktskadet himling ved gjennomføring av kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig vannrør er i hovedsak av kobber og jernrør. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast med stakeluke i kjeller, lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Rør for avløpslufting er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør til avløpslufting på loft.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller.
Fyrkjele er datert 1973, trykktanken 1997. Siste service utført 2007 iflg. servicehefte.
Det er ikke kjent funksjon.

Fyrrom er i betong og gips i himling, samt brannør, ingen dokumentasjon.

Iht. NRBR 28.2.2025 er siste tilsyn utført 29.9.2016.

Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Lekkasjesikring av oljetank er ikke kjent.

Isolering av rør kan inneholde asbest og er i tilfelle spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert avvik av NRBR:

1. Under tilsynet ble det observert at dør med røyk- og branncellebegrensende funksjon som skiller mellom fyrrom og boligdelen ikke virker som forutsatt.
2. Under tilsynet ble det observert hull/ gjennomføring i branncellebegrensende bygningsdel som skiller fyrrommet fra tilstøtende branncelle (boligdelen).

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Andre tiltak:

Tiltak iht. NRBR

1. En brannør skal under normaltilstand være lukket til karm og være utstyrt med selvlukkermekanisme, slik at man unngår unormal rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.
2. En branncelle skal være inntakt og ikke svekket av hull/gjennomføring for å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.

Det må undersøkes nærmere om avvik og om anbefalte tiltak er utbedret, hvis ikke må dette gjennomføres.

Utbedringer meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Fyranlegget bør gjennomgås av faginstans for kartlegging av funksjon. Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fyrkjele.



Oljetank.

! TG 1 Varmesentral - varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1. etasje, datert 2019.
Eldre varmepumpe i et soverom, ukjent alder.

Varmepumper er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i soverom.

! TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmvannsbereider fra 2007 er plassert i fyrrom.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

! TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er ingen opplysninger om anlegget, eventuell dokumentasjon er ikke fremvist.

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.

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunnlag av manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1U Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mor grunnmur.
- Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ut fra observert og målt fukt i kjeller har drenering/fuktsikring begrenset eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.

Det er å anbefale ny drenering med fuktsikring av kjellervegger.
Nedløpsrør på det nord/østre hjørne bør ledes vekk fra vegg, da det på innsiden her at det er fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige tegn på fukt i kjeller, tyder på svikt i drenering og utvendig fuktsikring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur har sprekker utvendig og noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes for hindre vann inntrenging og frostsprengning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Terreng rundt bolig heller i hovedsak fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. Aurskog-Høland kommune.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje og boder.

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi, årstall iht. "tatt i bruk".

Standard

Frittstående uisolert garasje/uthus med innlagt strøm, fundamentert på blokker, bjelkelag med tregulv i boddel og gruset dekke i garasjedel, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med blikktak. Vippeport i tre til garasje og tredører til boddel. Eldre enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus (lekestue)

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1978

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall satt ut fra tegning.

Standard

Uthus eller lekestue oppført i plankelaft byggesett, saltak konstruksjon tekket med tak-shingel. Enkel standard.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 203 m²/203 m² <i>Enebolig:</i> Vindfang, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Kryperom, Kontor, Kjellerstue, Fyrrum, 3 Bod <i>Andre bygg:</i> Garasje/uthus, Uthus (lekestue) <i>Bruksareal andre bygg:</i> 42 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 300 000 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. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 450 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 300 000 Konklusjon markedsverdi 2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt takstmannens skjønn og eiendommens tilstand og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Klubbeveien 103 ,1950 RØMSKOG 95 m ² 1938 2 sov	01-04-2021	1 900 000	1 825 000		1 825 000	19 211
2 Sundsrudveien 54 ,1950 RØMSKOG 115 m ² 1929 3 sov	02-12-2018	2 200 000	2 200 000		2 200 000	19 130
3 Hellenefeltet 3 ,1950 RØMSKOG 157 m ² 1984 4 sov	19-10-2020	2 750 000	2 625 000		2 625 000	16 720
4 Klubbeveien 35 ,1950 RØMSKOG 108 m ² 1957 2 sov	13-05-2021	1 850 000	1 800 000		1 800 000	16 667
5 Brochmannsveien 13 ,1950 RØMSKOG 155 m ² 1950 4 sov	10-10-2017	2 600 000	2 450 000		2 450 000	15 806
6 Skurås 15 ,1950 RØMSKOG 186 m ² 1970 3 sov	31-10-2019	2 950 000	2 725 000		2 725 000	14 651
7 Steinbyveien 1 ,1950 RØMSKOG 131 m ² 1950 4 sov	23-09-2021	2 200 000	1 915 000		1 915 000	14 618
8 Østkroken 93 ,1950 RØMSKOG 195 m ² 1987 3 sov	05-04-2020	2 600 000	2 400 000		2 400 000	12 308

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 gebyrer for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	22 223
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	100 000

Uthus (lekestue)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus (lekestue)	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 930 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

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?

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

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	105			105	40
Loft					
Kjeller	98			98	
SUM	203				40
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Køkken, Trapperom		
Loft	Uinnredet loftsrom		
Kjeller	Gang med trapp, Kontor, Kjellerstue, Fyrrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Loft er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m og det er delvis manglende gulv.
Gulvareal på loft med delvis gulv er ca. 30 m².
Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje fra ca. 2,20 m til ca. 2,38 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 1,82 m.
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,28 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 13.4.1972 fra Rømskog Bygningsråd.
Mindre endring i 1.etasje av bad og wc er sammenslått til et bad.
Kjeller etasje er det delt av til fyrrom og ekstra bod.
Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 2.4.1973.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. dokumentasjon på Boligmappa.no, er det skiftet kjøkkenkran utført av rørlegger Aarstad & Sønner AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod, Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus (lekestue)

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1.Etasje		5		5
SUM		5		
SUM BRA	5			

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, som er registrert 1978.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	44
Garasje/uthus	0	37
Uthus (lekestue)	0	5

Kommentar

Enebolig S-rom er boder og fyrrom i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje/uthus

Uthus (lekestue)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Gunstein Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	267	57		0	927 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kollbergveien 23, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Arnesen, Ragnhild (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	287		0	396 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Arnesen, Sten

Kommentar

Tilliggende tomteparsell tinglyst 26.3.2025, iht. Eiendomsverdi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av boligfelt og tilgrensende landbruksområde ved Haukebøl med utsikt utover Rømsjøen mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt bestående av to gårds og bruksnummer på totalt 1.323 m², som er flat og lett skrånet mot øst, tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein, planter og trær.

Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tilliggende tomteparsell er lagt til samme eiendom, tinglyst 26.3.2025.

Iht. situasjonskartet er garasje noe over tomtegrense mot sør.

Det er ikke opplyst om tomteareal er oppmålt med godkjente grensemerker.

Det foreligger flere pantebok dokumenter, som omhandler bl.a. rettigheter til legging av fiber, eldre skylddelingsforretning, rettsbok ang. grensegang.

Det anbefales at disse gjennomgås.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	22.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	10.03.2025	Sit.kart, planopplysninger, komm.gebyrer, NRBR	Gjennomgått	6	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	17.03.2025	3 filer fra rørlegger i 2023. Ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	02.04.1973	Ferdigattest nybygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.03.2025	Tegning av bolig fra 1972. Tegning av uthus (Lekestue), udatert.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2021	
2	20.03.2025	Oppdatering.
3	29.04.2025	Tilliggende tomteparsell er lagt til eiendommen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT6171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250040	

Selger 1 navn
Gunstein Arnesen

Gateadresse	
Kollbergveien 23	

Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Sten Arnesen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1971

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

54

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

21300209

Document reference: 1107250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje for noen år tilbake, som ble utbedret, nytt tak utvendig.

Initialer selger: GA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250040

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2021

Filer

[Tilstandsrapport Kollbergveien 23, Rømskog.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

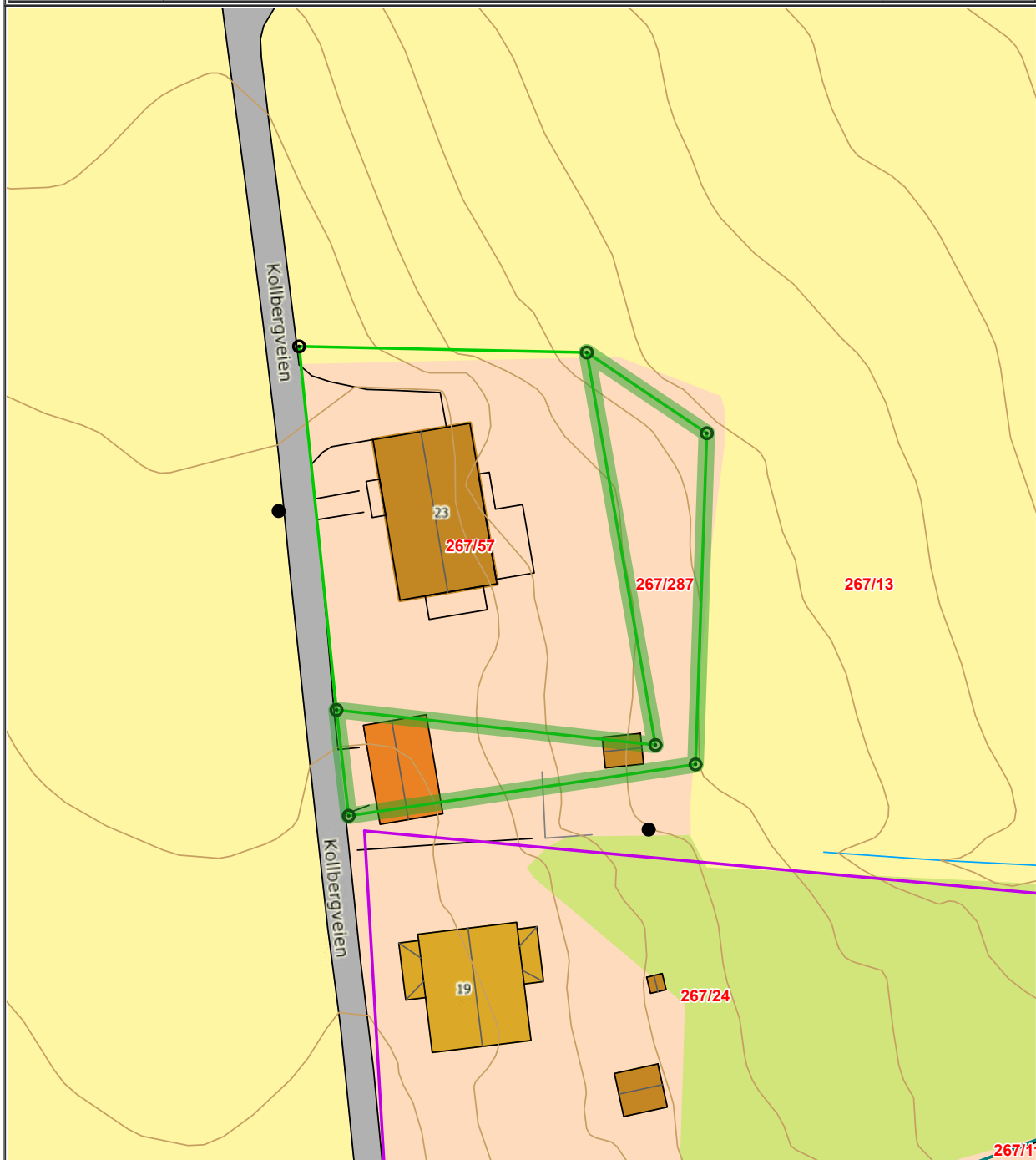
Document reference: 1107250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunstein Arnesen	061424a6e2a501e17d8954b 3f98d131f829020ff	11.03.2025 09:40:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250040

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 287	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
	Hj.haver/Fester:					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 2/5-2025 Sign:				Målestokk 1:500	



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



Nabolagsprofil

Kollbergveien 23

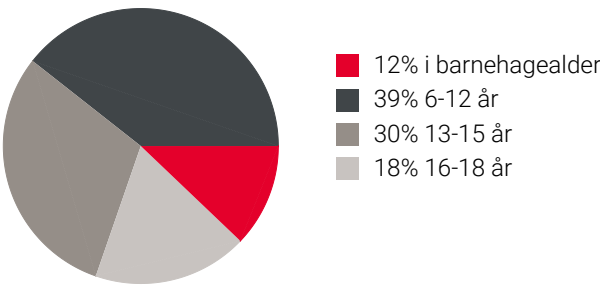
Offentlig transport

Skjønhaug	4 min
Linje 470, 471	0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.)	8 min
45 elever, 4 klasser	5.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	36 min
650 elever, 40 klasser	34.4 km
Kjelle videregående skole	34 min
180 elever, 17 klasser	32.8 km
Bjørkelangen videregående skole	35 min
674 elever, 32 klasser	33.6 km

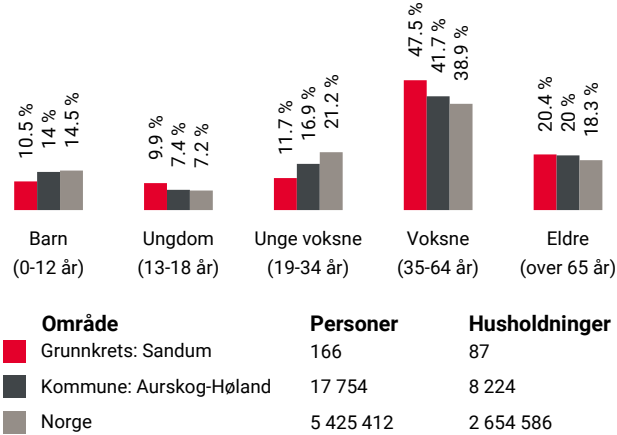
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

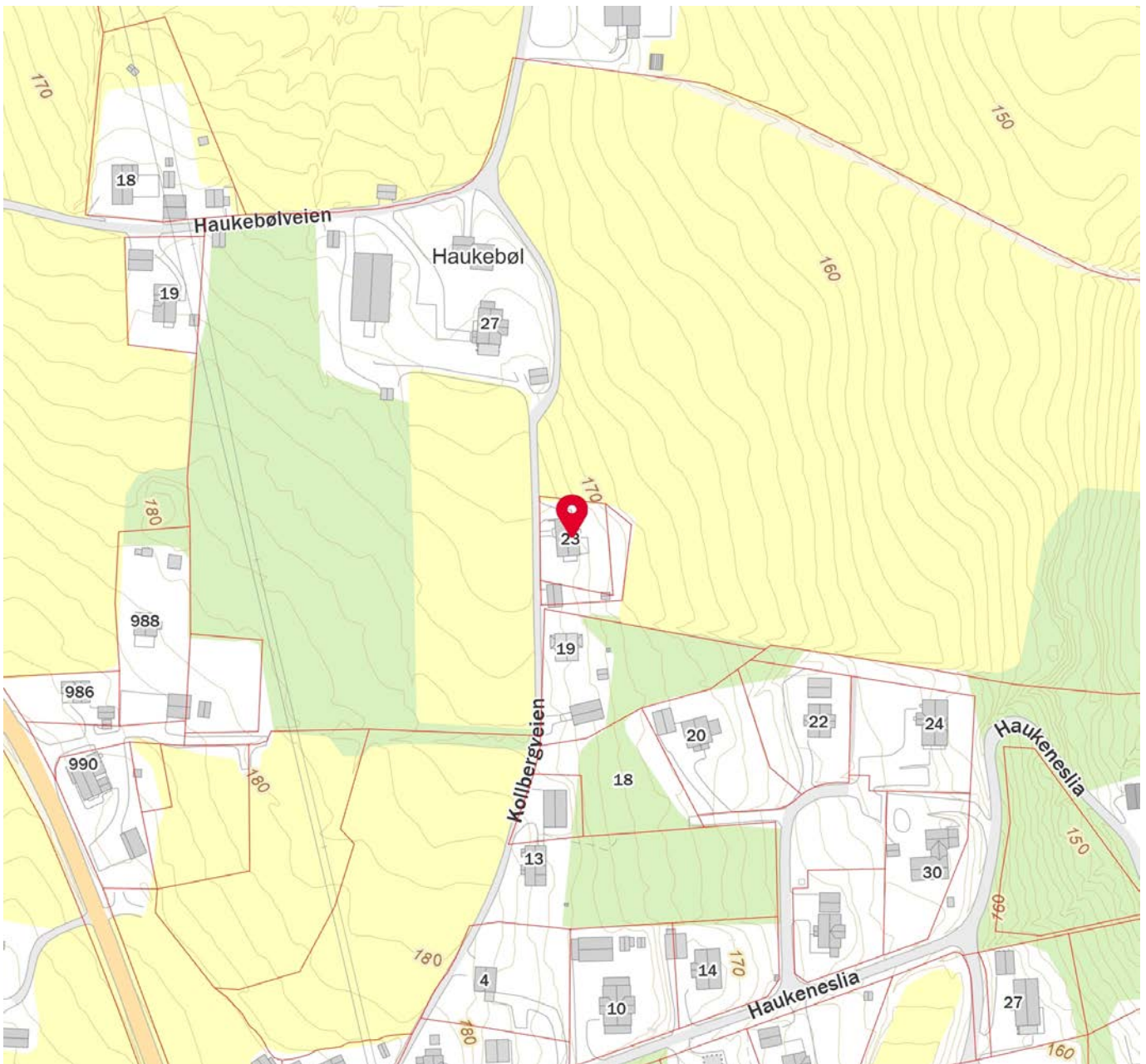
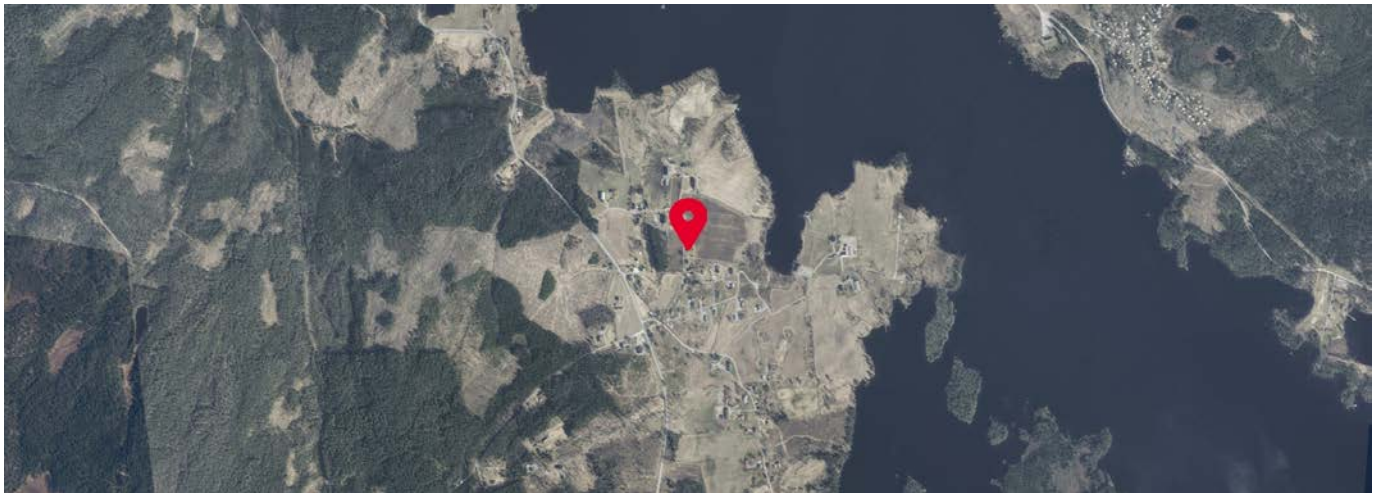
Rømskog barnehage (1-5 år)	8 min
20 barn	5.8 km
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	21 min
21 barn	19.3 km

Dagligvare

Joker Rømskog	6 min
Post i butikk, PostNord	4.7 km
Joker Setskog	21 min
PostNord, søndagsåpent	19.3 km

Sport

Rømskog skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	5.6 km
Rømskogbanen	8 min
Fotball	6.2 km





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kollbergveien 23
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre