



# aktiv.

Storveien 570, 1950 RØMSKOG

**Enebolig med garasje, balkong og  
nydelig utsikt og grense til  
Rømsjøen. Gåavstand til sentrum.**



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 2 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 245 990,-  
**Selger:** Jannicke Løvdal  
Dag Halvorsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 126/126 kvm  
**Tomtstr.:** 1884 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 269, bnr. 22  
**Oppdragsnr.:** 1107240237

# Landlig og naturskjønt!

Velkommen til Storveien 570, en enebolig med alle oppholdsrom på en flate, samt garasje og bod i kjeller. Den idylliske beliggenheten byr på flott utsikt til Rømsjøen og flott naturtomt helt ned til vannkanten. I terrenget er det etablert en stor plattning og det er terrasser på to sider av boligen. For øvrig er det gangavstand til sentrum med butikk, barnehage og skole.

Boligen har moderniseringsbehov for å nå dagens krav til standard, men gir likevel et solid inntrykk med god planløsning og fine lysforhold. I tillegg er det utført flere oppgraderinger på 2000-tallet som nyere takteking, enkelte vinduer og dører. Badet var nytt i 2013 og har varme i gulvet. Videre er det en liten entré med tilknyttet gang, kjøkken med plass til spisebord, to soverom, samt stue med både peis og vedovn.

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

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	24
Megler .....	39
Kart fra kommunen .....	40
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Våre samareidspartnere .....	84
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93



Boligen har alle oppholdsrom på en flate, samt garasje og bod i kjeller.

## Kort fortalt

- Enebolig over et plan
- Fine solforhold, idyllisk utsikt
- Parkering i integrert garasje
- Innvendig garasjeadkomst
- Stor og solrik naturtomt

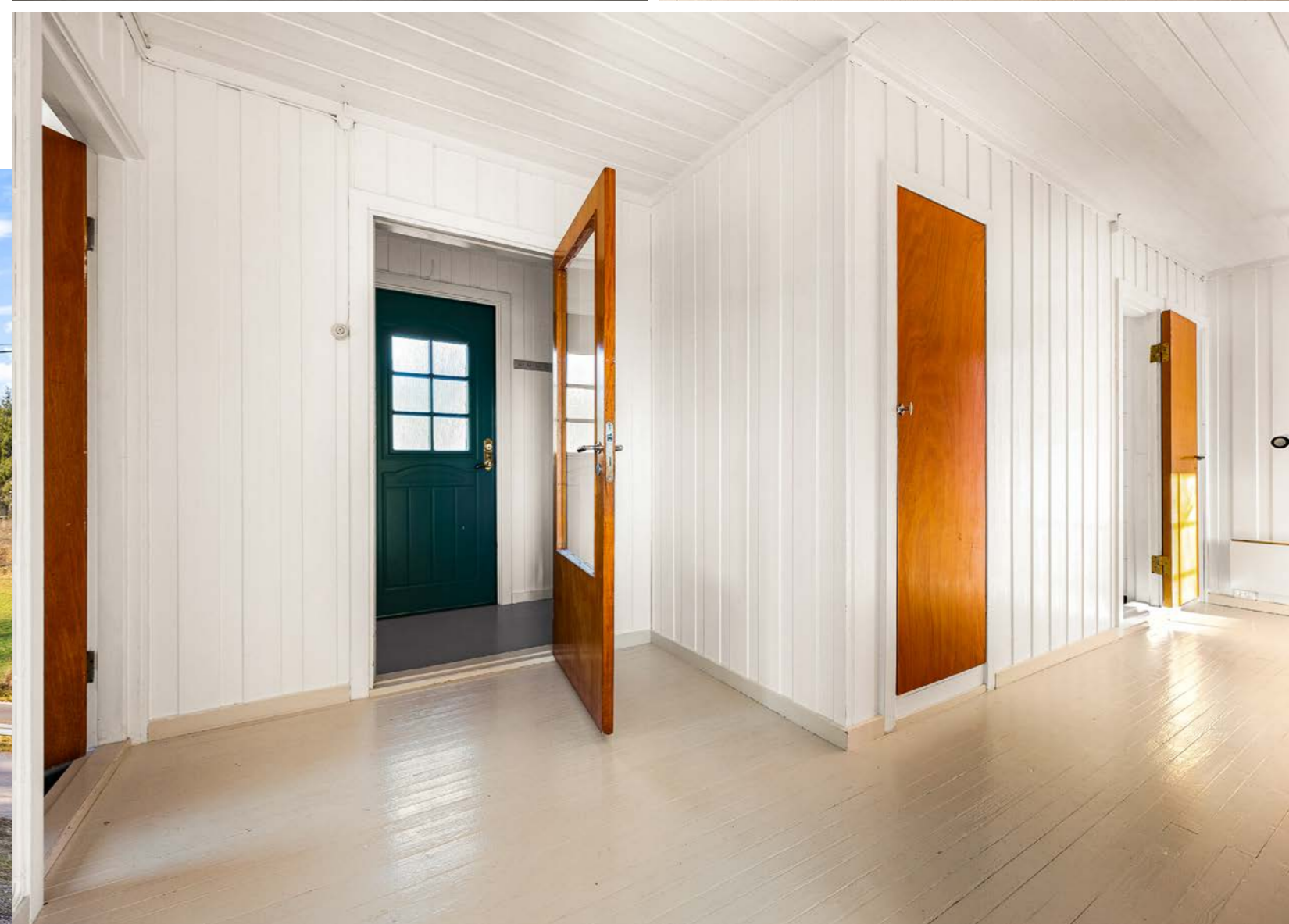
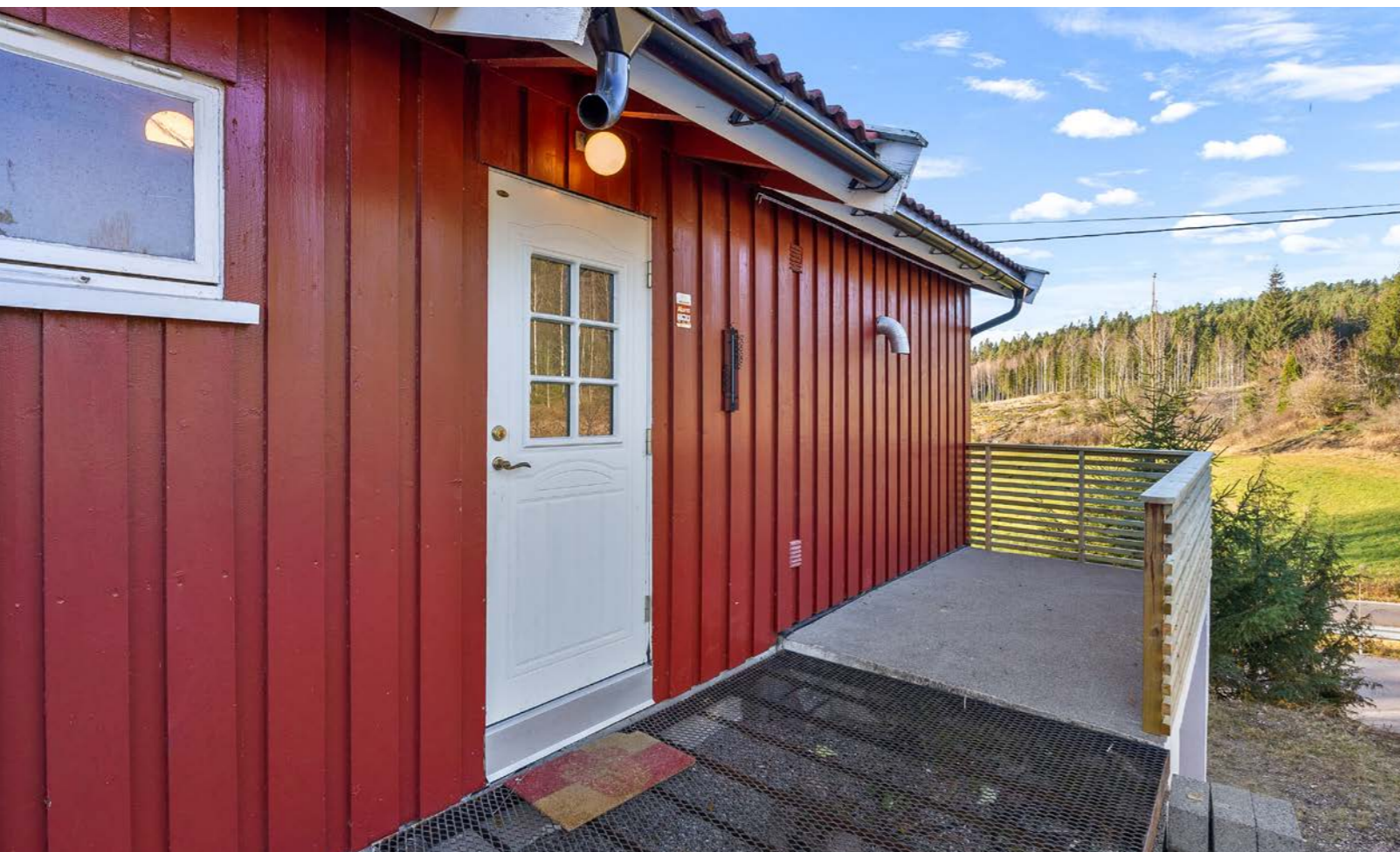
- Tomten går ned til vannet
- Stor terrasse i terrenget
- Terrasse på to sider av bolig
- Entré tilknyttet romslig gang
- Plassbygd skap i gangen

- Kjøkkenet ligger i eget rom
- Plass til spisebord i kjøkken
- Eldre, enkel kjøkkeinnredning
- Både vedovn og peis i stuen
- Badet ble oppgradert i 2013

- Opplegg for vaskemaskin
- To soverom, ett har skap
- Lagringsplass er i kjellerbod
- Taktekkingen ble skiftet i 2008
- Ombygd vann og avløp i 2024

# Velkommen inn!

I tilknytning til inngangspartiet er det etablert en støpt terrasse. Entréen har lyse vegger og mørkt gulv - det er plass til knaggrekker og skohylle. Videre inn er en romslig gang med plassbygd skap. Det er god plass til ytterligere møblement som skap og kommoder.





Stuen er lys og tiltalende med malt tregulv og en dus, behagelig nyanse på veggene. Det er godt naturlig lysinnfall fra de store vindusflatene.

Stuen har både peis og vedovn som sørger for ekstra hygge og varme.





Illustrasjonsbilder Storveien 570



Boligen har to gode soverom som begge ligger i samme ende av boligen. Hovedsoverommet er utstyrt med plassbygde garderobeskap.

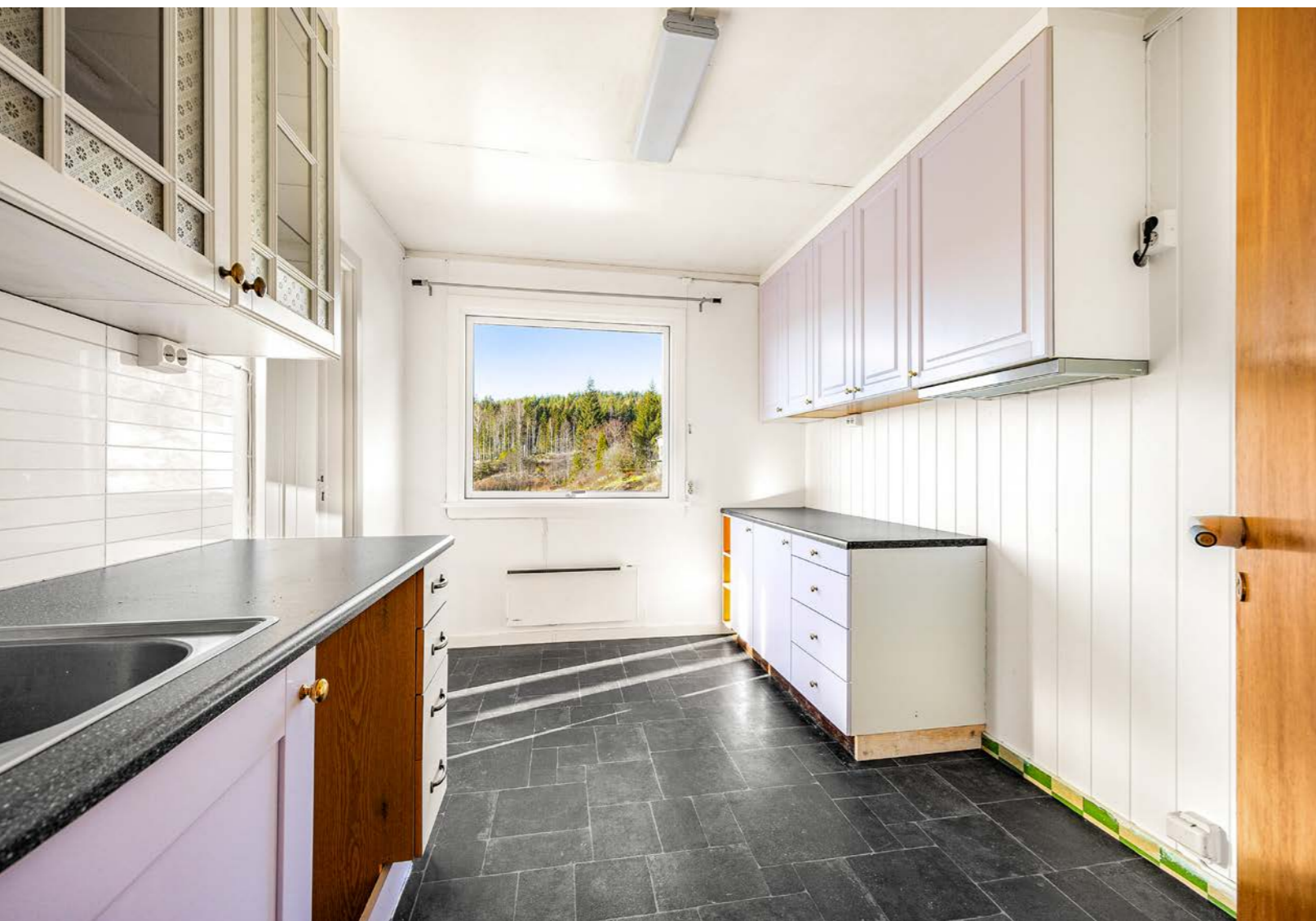
Begge rommene er holdt i samme stil som resten av boligen - med malte tregulv og malte vegger.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning langs to sider.

Innredningen har malte fronter og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum.





Badet ble pusset opp i 2013 og gir et pent inntrykk med mørkt belegg på gulvet med lun gulvvarme, og lyse baderomsplater på veggene.

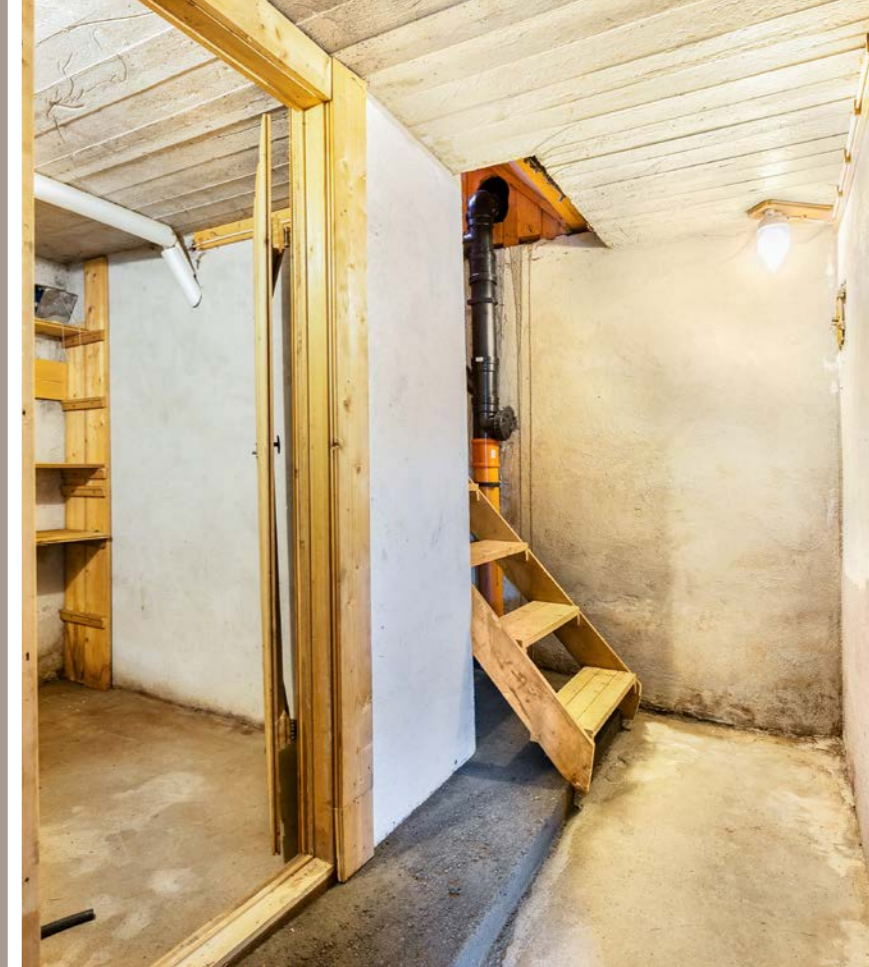


Videre har badet veggmontert toalett og servant, dusjkabinett og hvitt veggskap med speilfront over servanten.



Eiendommen ligger med nærhet til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.

Kjelleren består av trapperom, bod og garasje.



# Plantegning

1. etasje



Storveien 570, Rømskog

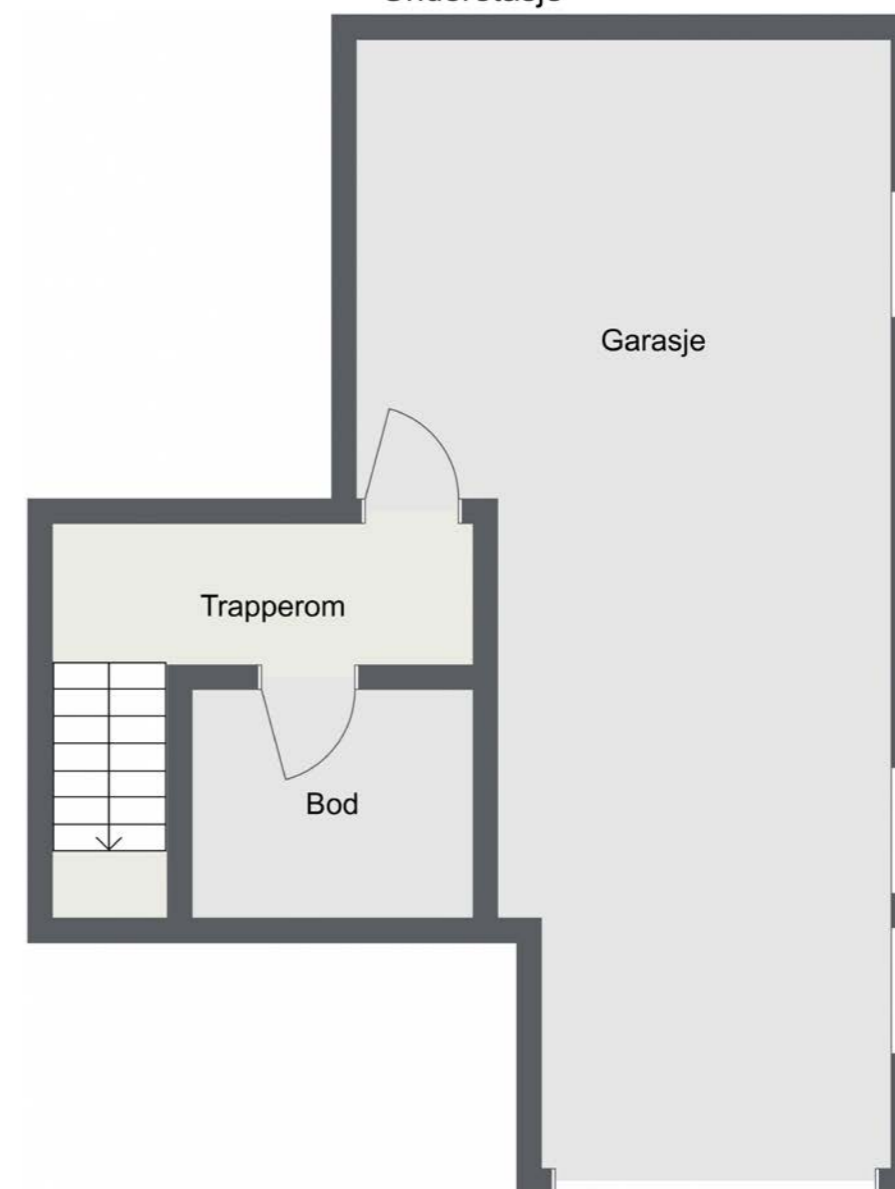


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



Storveien 570, Rømskog  
Underetasje



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



**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**

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 126 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Trapperom, bod, garasje.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht.

NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder; 1.etg: 2,39m. Kjeller: 1,93-2,03m

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1884 m<sup>2</sup> - under oppmåling. Viktig å merke at teigen (gjenværende til 269/22) har usikre grenser mot vest og sør, samt vannlinje og at arealoppgaven derfor har en viss usikkerhet. Det gjelder også for det som blir delt fra. Arealet er estimert av kommunen være på ca. 1 884 kv.

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig tomt under fradeling på rundt 1,8 mål og ligger fint plassert med tomt helt ned til vannkanten. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og har både noe plen, grusede

arealer, fjell og sjarmerende naturtomt. Det er også etablert forstøtningsmurer av betongstein.

Mellom boligen og Rømsjøen er det etablert en stor og trivelig terrasse, bygd inn i terrenget. Her kan du nyte deilige solforhold og en vidstrakt utsikt over det flotte landskapet.

I tilknytning til inngangspartiet er det en støpt terrasse med trekkverk og det er ytterligere en fin terrasse utenfor stuen. Sistnevnte byr på herlig utsikt og rikelig med sol. I tillegg er terrassen delvis overbygd, har malt rekkverk og trapp ned til terrenget.

## Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser, på Rømskog i Aurskog-Høland kommune. Boligen har nærhet til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski og orientering. I tillegg er det trimgruppe med fokus på kondisjons- og styrketrening. Rømskog Stadion et nyere klubbhus med treningsrom og en stor gressbane, og ved skolen er det lekeplass.

Det er flere bade- og fiskevann i nærområdet, samt fine rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell, ligger ca. 15 min kjøring fra boligen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker`n på Rømskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et kjøpesenter som byr på forretninger

og mange ulike konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplas ligger ca. 150 meter fra boligen. Med bil fra Rømskog tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 35 min til Töcksfors, 1 time til Lillestrøm, samt 1 time og 15 min til Oslo S.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

## Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet fra Rømskog barneskole, som er en fådelt skole. Ungdomsskolen ligger i kommunesentrumet Bjørkelangen, og hit er det skolebussordning. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage i skogkanten, like ved barneskolen. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, en drøy halvtimes kjøring fra boligen.

## Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rømskog NSB-garasje som ligger ca. 150 meter fra boligen. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole.

## Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse Byggfirma. Arbeid utført av Sigbjørn Gløtta..
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse Støpt nytt gulv og lagt beleg
- 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Gjort selv. Bred erfaring da jeg har drevet som tømmer i 30 år og drevet byggfirma Dag Halvorsen. Arbeid utført av Byggfirma Dag Halvorsen.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse Normal fukt i kjeller mur krypkjeller..
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse Liten sprekk i murpuss yttervegg.
9. Kjenner du til om det er/har vært. sopp/

råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse Noe råte i reisverk ved bytte av vinduer i 2023. Skade er utbedret.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kloakk pumpe og supplering av stikkontakter. Arbeid utført av Hemnes El.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytting av utvendig tak. Arbeid utført av Sigbjørn Gløtta.

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)? Ja. Beskrivelse: Om rettigheter til bruk av felles avkjørsel. Rettigheter til at kloakk ledning over eiendom fra nabo tomt. Sannsynlig vil den legges andre vei.

### Innhold

Velkommen til Storveien 570, en enebolig med alle oppholdsrom på en flate, samt garasje og bod i kjeller. Den idylliske beliggenheten byr på flott utsikt til Rømsjøen og flott naturtomt helt ned til vannkanten. I terrenget er det etablert en stor plattung og det er terrasser på to sider av boligen. For øvrig er det gangavstand til sentrum med butikk, barnehage og skole.

Boligen har moderniseringsbehov for å nå dagens krav til standard, men gir likevel et solid inntrykk med god planløsning og fine lysforhold. I tillegg er det utført flere oppgraderinger på 2000-tallet som nyere takteking, enkelte vinduer og dører. Badet var

nytt i 2013 og har varme i gulvet. Videre er det en liten entré med tilknyttet gang, kjøkken med plass til spisebord, to soverom, samt stue med både peis og vedovn.

### Kort fortalt

- Enebolig over et plan
- Fine solforhold, idyllisk utsikt
- Parkering i integrert garasje
- Innvendig garasjeadkomst
- Stor og solrik naturtomt
- Tomten går ned til vannet
- Stor terrasse i terrenget
- Terrasse på to sider av bolig
- Entré tilknyttet romslig gang
- Plassbygd skap i gangen
- Kjøkkenet ligger i eget rom
- Plass til spisebord i kjøkken
- Eldre, enkel kjøkkeinnredning
- Både vedovn og peis i stuen
- Badet ble oppgradert i 2013
- Opplegg for vaskemaskin
- To soverom, ett har skap
- Lagringsplass er i kjellerbod
- Taktekingen ble skiftet i 2008
- Ombygd vann og avløp i 2024

### Planløsning

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

Kjelleretasje: Trapperom, bod, garasje.

### Entré

Eneboligen har adkomst via en gruslagt gangsti, samt et inngangsparti med metallrist og støpt terrasse. Vel inne finner du en trivelig, liten entré med mørkt gulv, lyse vegger og inngangsdør med frosted glassfelt. Fra entreen er det videre adkomst

til en romslig lys gang med plassbygd skap. Parkering er i en integrert garasje i kjelleretasjen som har innvendig adkomst til boligen.

### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med eldre innredning som er satt sammen av flere ulike typer skrog og fronter. Innredningen er malt og frontene er en kombinasjon av glatte, profilerte og vitrineskapsfronter. I tillegg er det benkeplate i laminat, dobbel oppvaskkum og ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har ellers gulvbelegg, lyse vegger og plass til spisebord under vinduet.

### Stue

Stuen oppleves som et koselig rom med vindusflater på to sider for behagelige lysforhold. På langveggen er flere av vindusflatene ekstra store slik at den flotte utsikten blir en del av rommet. Det er også utgang til en terrasse der utsikt kan nytes til fulle. For øvrig har stuen både vedovn og peis, malt tregulv, dus farge på vegger og en av veggene er dekket med plassbygde hyller.

### Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2013 og gir et pent inntrykk med mørkt belegg på gulv, lyse baderomsplater på vegger, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Videre er rommet utstyrt med veggmontert toalett, veggmontert servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Over servanten er det et hvitt veggskap med speilfront og hylle i underkant.

### Soverom og garderobe

Eneboligen har to fine soverom som ligger vegg-i-vegg i samme ende av boligen og med adkomst fra gangen. Soverommene er holdt i samme stil som øvrige rom med malt tregulv og

malte vegger. Hovedsoverommet er også utstyrt med tre plassbygde garderobeskap. Det er i tillegg plassbygd skap i gangen og ekstra lagringsmuligheter i en bod i kjelleretasjen.

### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Kjellervinduer: Eldre kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger i betongkonstruksjon med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Råte i håndrekk. Det er antydning til at vann trekker igjennom betongdekke og ned i garasjetak.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt.

Tekniske installasjoner > 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 4 røykvarslere i 1. etg og ingen i kjeller. Boligen har ikke brannslukningsapparat.

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. I tillegg er det noe utsigelser av masser før støtte mur starter.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt bolig består i hovedsak av plenarelaer, fjell og naturtomt. Vurdering av avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Gjelder oversiden av boligen. Boligen

ligger dog høyt i terrenget.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tak med trær i umiddelbar nærhet er ekstra utsatt for mose på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Det er observert tegn til tidligere lekkasje rundt pipe. Ved fuktmålinger ble det påvist normale verdier i undertak. Dette tyder på at det kan være en tidligere lekkasje fra før taket fikk ny tekking i 2008.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass. To eldre vinduer på bad og trappenedgang med 1-lags glass.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder to vinduer fra byggeår

Utvendig > Kjellerdører: Bygningen har enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre kjellerdører har liten bruksfunksjon og noe påbegynnende råte i terskel på ene døren.

Utvendig > Garasjeport: Eldre vippeport i tre.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Vippeport går tungt og ene festet til porten er ødelagt.

Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1985.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder balkongdør.

Innvendig > Overflater: Gulv består i hovedsak av malt furugulv. Vegger består i hovedsak av trepanel. Himling består i hovedsak av trepanel.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere. Ukjent konstruksjon over krypkjeller.

Vurdering av avvik: 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.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller med ukjent dekke. Resten av boligen har betongdekke, og det er derfor grunn til å tro at det også er betongdekke over krypkjeller, men dette kan ikke garanteres. Ingen tilgang og mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Innvendig > Innvendige trapper: Tretrapp til kjeller. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Generelt uegnet trapp for bruk i bolig.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater mangler bunnskinne og forseiling i bunn. Kan ikke ansees som en tett løsning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. I tillegg en oppkant ven dør på 4 cm. Ca. 1:100 fall på gulv, men enkelte partier er flate.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran er ikke synlig på innside av klemring, det er derfor vanskelig å bedømme om belegg er trukket over pakning under klemring. TG2 er gitt på bakgrunn av usikkerheten rundt forholdet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. På befaring ble det observert lekkasje på avløp fra servant på våtrom. Eier har i etterkant at befaring bekreftet at avløp er utbedret. Det er ikke utført ny befaring etter bekreftelse. Eier påtar seg derfor ansvaret for det aktuelle forholdet.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer. Kjøkken er satt sammen av flere ulike type skrog og fronter, og fremstår ikke helhetlig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Deler av kjøkken av eldre dato og det er noe slitasje på kjøkken.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilator mangler lamellventil på yttervegg som anbefales å montere. Vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Ved lukkede dører er det ingen tilluft til kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Boligen har vannledninger kobber og rør i rør. Fordeler til rør i rør er ikke plassert i fordelerslap.

Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rør i rør er ikke ført til fordelerskap med avrenning til sluk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløp er kun ført opp under takstein.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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. Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av åpent elektrisk anlegg.

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. 1959. Byggeår. Kun deler av anlegget er oppgradert.

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? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei. 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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? Nei.

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 bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, samt alder, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Ukjent drenering. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse.



Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Utvendig > Utvendige trapper: Trapp i tre og betong.  
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 31.10.24 av Mathias Ottosson. 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:  
Iht. opplysninger fra el-verket ble det utført tilsyn av det elektriske anlegget 12.11.2024. Følgende avvik er registrert:

Sikringsskap:  
1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel §20. Kommentar: Gjelder sikringskap. Sikringer/vern manglet dekking.  
2. Bunnskruer var defekte/for store. Jf. fel § 23. Kommentar: Gjelder nederste sikring på kurs 6.

Kjøkken:  
3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder to stikkontakter rundt oppvaskbenken.

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Mlding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceporta. [www.rettemelding](http://www.rettemelding), av utførende elektroinstallatør.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten likevel ikke gir noen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

#### **Innbo og løsøre**

Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringskap med skru- og automatsikringer er plassert i entré. Varmtvannsbereider er på ca. 120 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 en integrert garasje i kjeller med eldre vippeport i tre. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad. I tillegg har boligen både vedovn og gruepeis.

### **Energikarakter og farge**

RØD G

## Økonomi

### **Kommunale avgifter 2024**

Kr 17 122, og av dette utgjør kr 2 110 eiendomsskatten inneærende år.

### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr.

### **Andre utgifter**

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

### **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 269, bruksnummer 22 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:

3226/269/22:

19.09.1959 - Dokumentnr: 1696 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:269 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1771445 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:69 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 202942 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:269 Bnr:22

### Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om

vegadkomsten. Det pågår en oppmålingsforretning som gjør at adkomst vil gå igjennom to ulike gårds- og bruksnummer. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er tinglyst veirett. Eier opplyser i egenerklæring om at forholdet skal tinglyses innen salg.

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

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Deler av tomte er regulert til gang- og sykkelveg.

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysning 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

#### **Prisantydning og omkostninger**

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
54 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

55 990 (Omkostninger totalt)  
71 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
73 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 245 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 261 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 263 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 100,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 30 000,-. 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**  
07.01.2025

**aktiv.**



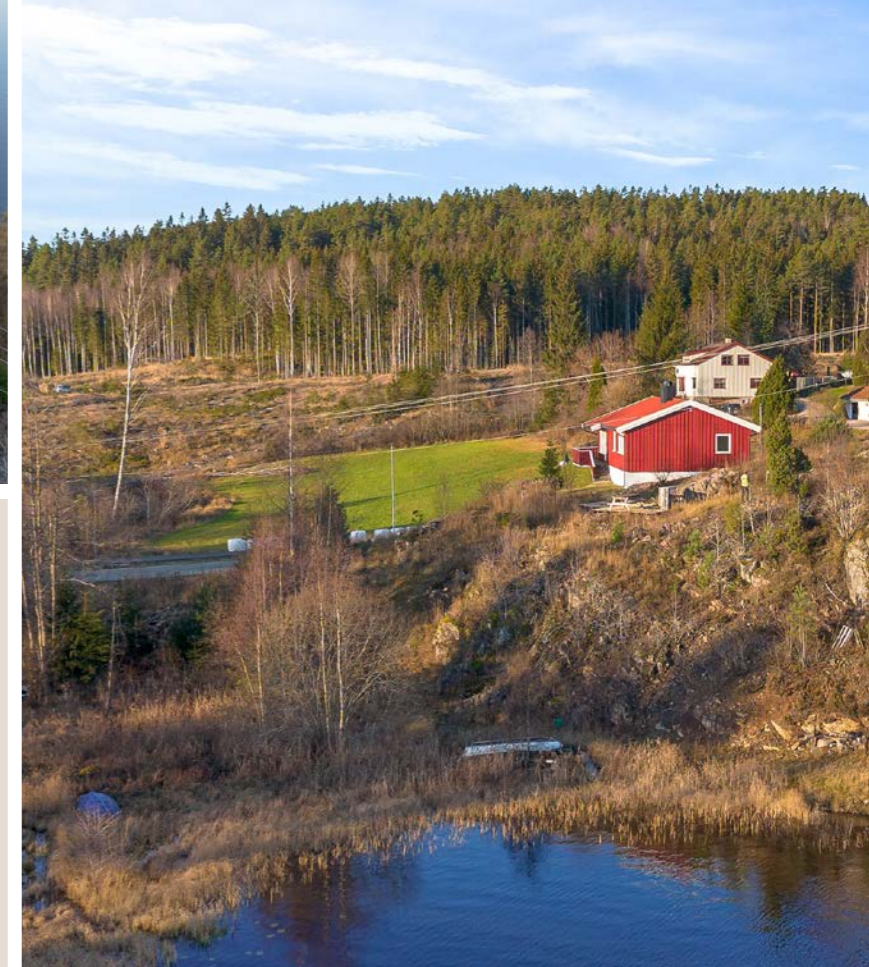
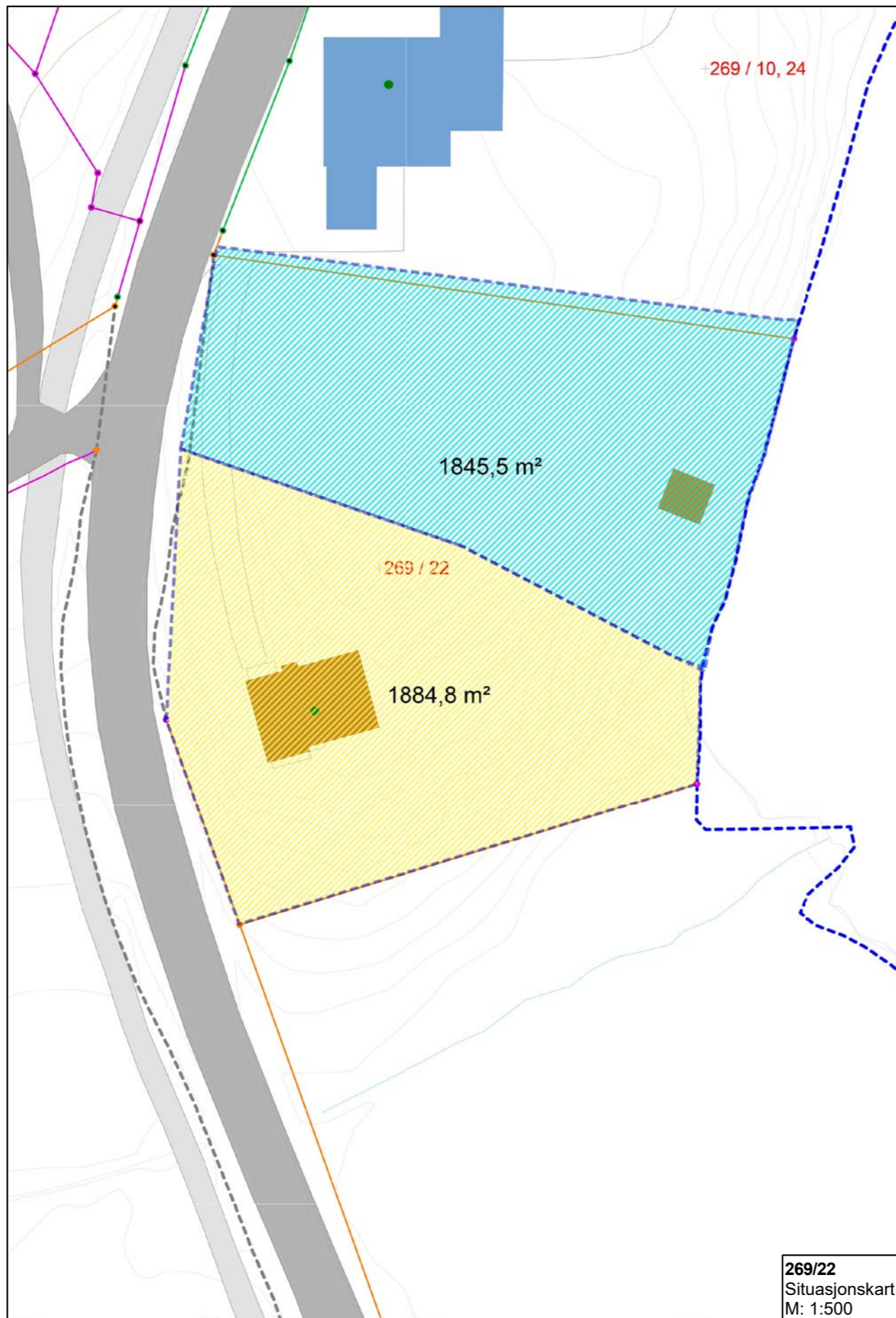
## Drømmer om fremtiden?

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](mailto:camilla@aktiv.no)

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)



Viktig å merke at gnr/bnr 269/22 har, etter fradeling, usikre grenser mot vest og sør, samt vannlinje og at arealoppgaven derfor har en viss usikkerhet. Det gjelder også for det som blir delt fra. Arealet er estimert av kommunen være på ca. 1 884,8 kvm.



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Storveien 570, 1950 RØMSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 269, bnr. 22



## Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2024    Rapportdato: 13.11.2024    Oppdragsnr.: 21555-1058    Referansenummer: ZN1229

Autorisert foretak: Mathias Ottosson    Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson    Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

## Rapportansvarlig

*Mathias Ottosson*

Mathias Ottosson  
Uavhengig Takstingeniør  
ottosson-  
snekkerservice@hotmail.com  
472 31 036



Sertifisert:  
• Tilstandsrapport av bolig



Oppdragsnr.: 21555-1058

Befaringsdato: 31.10.2024

Side: 2 av 35

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

#### 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.



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

#### 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.



TG 3

#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



TG IU

#### 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

Eldre enebolig fra 1959 med integrert garasje. Boligen har i hovedsak bygningsdeler fra byggeår, men har blant annet nyere taktekking, vinduer/dører og bad. Overflater som vegger, tak og gulv er i hovedsak overflatebehandlet de seneste årene. Det må påregnes noe vedlikehold på boligen, på blant annet utvendig kledning og kjøkken. Det anbefales i rapporten å etablere tilgang til krypkjeller, da dette er en risikokonstruksjon. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

### Enebolig - Byggeår: 1959

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass. To eldre vinduer på bad og trappenedgang med 1-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1985. Balkonger i betongkonstruksjon med rekkverk i tre.

Trapp i tre og betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av malt furugulv.

Vegger består i hovedsak av trepanel.

Himling består i hovedsak av trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

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

Bygningen har krypkjeller med ukjent dekke.

Resten av boligen har betongdekke, og det er derfor grunn til å tro at det også er betongdekke

over krypkjeller, men dette kan ikke garanteres.

Ingen tilgang og mulighet for inspeksjon.

Tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har beleg. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra

topp gulv ved dør til topp sluk. I tillegg en

oppkant ven dør på 4cm. Ca. 1:100 fall på gulv,

men enkelte partier er flate.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som

tettesjikt.

Rommet har servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

målt til 9.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel

kjøkkenkum. Kjøkken har ikke integrerte

hvitvarer. Kjøkken er satt sammen av flere ulike

type skrog og fronter, og fremstår ikke helhetlig.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger kobber og rør i rør.

Fordeler til rør i rør er ikke plassert i fordelerslap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringskap med skrusikringer og

automatsikringer plassert i entre. Boligen består i

hovedsak av åpent elektrisk anlegg.

Boligen har 4 røykvarslere i 1.etg og ingen i

kjeller. Boligen har ikke brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent drenering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terreng rundt bolig består i hovedsak av

plenarelaer, fjell og naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er

fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

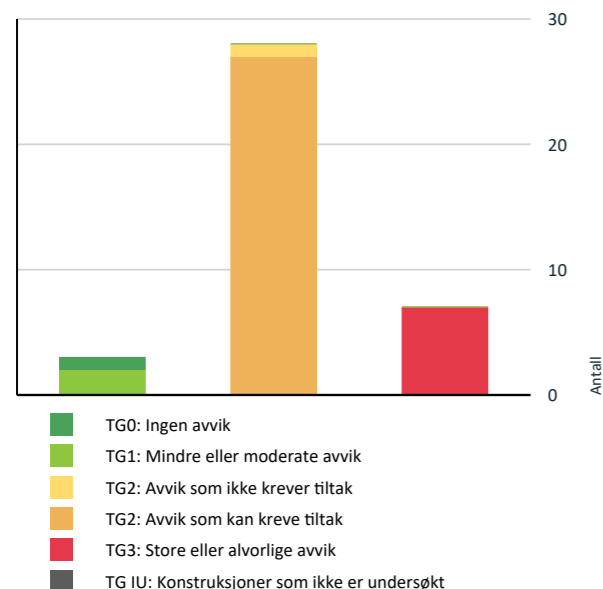
- Det foreligger ikke tegninger

Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.



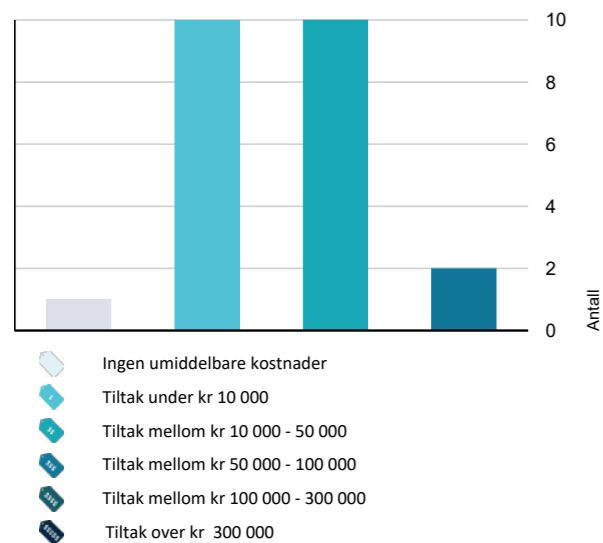
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

Enebolig med normal standard. 1.etg består av entre, to soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Kjeller består av garasje og bod. Boligen har oppvarming med vedovn, peis og elektriske varmekabler på bad.

### Vedlikehold

Bygningen har nyer bad, takteking og avløpsrør inkl. bunnledning. De fleste vinduer i 1.etg. er byttet, men med ulik alder. Det er behov for vedlikehold på blant annet utvendig kledning og kjøkken.

### Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Renovering av bad/vaskerom. Iht. eier.
2008	Modernisering	Bytte av takteking. Iht. eier.
2024	Ombygging	Vann og avløpsledninger. Iht. eier.

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak med trær i umiddelbar nærhet er ekstra utsatt for mose på taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Mose på takteking.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

### 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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende adkomst for feier.



Manglende bortledning av vann fra nedløp.

### Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprukket panel bør skiftes ut. Ved bytte av panel på hele vegger, må det etableres lufting bak panel.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

## Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Det er observert tegn til tidligere lekkasje rundt pipe. Ved fuktmålinger ble det påvist normale verdier i undertak. Dette tyder på at det kan være en tidligere lekkasje fra før taket fikk ny tekking i 2008.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Normale verdier ved fuktmåling i undertak.

### TG 3 Kjellervinduer

Eldre kjellervinduer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduer i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprukket glass.



Råte i vindu.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass. To eldre vinduer på bad og trappenedgang med 1-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Tilstandsrapport

Gjelder to vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

To vinduer bør påregnes byttet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Kjellerdører

Bygningen har enkle kjellerdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjellerdører har liten bruksfunksjon og noe påbegynnende råte i terskel på ene døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdører bør byttes. Forholde må vurderes av den enkelte med tanke på ønsket funksjon og bruk.



### TG 2 Garasjeport

Eldre vippeport i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vippeport går tungt og ene festet til porten er ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeport bør byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Ødelagt feste.

### 📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1985.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Værslitt balkongdør.

### 📍 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i betongkonstruksjon med rekkverk i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Råte i håndrekke.

Det er antydning til at vann trekker igjennom betongdekke og ned i garasjetak.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Råte i håndrekke.



Betongdekke uten tettesjikt.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### 📍 TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

Gulv består i hovedsak av malt furugulv.  
Vegger består i hovedsak av trepanel.  
Himling består i hovedsak av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

Det er observert knirk i gulv og en del hakk/merker i furugulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og må vurderes av den enkelte.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere.

Ukjent konstruksjon over krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- 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.



Størst avvik målt her.

## 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er krav til 4 synlig pipevanger for mursteinspiper. I dette tilfellet er en av sidene bygget inn i den åpne peisen. Det er ikke mulig å gjøre vangen synlig uten å rive åpen peis. Det anbefales derfor et feietylssyn for å innhente dokumentasjon på at dette er en godkjent løsning.

TG3 gis iht. NS3600 sitt krav om 4 synlige sider på mursteinspipe.

Kostnadsestimat for tilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plate foran åpen peis er ikke utført iht. kravet. Hovedkrav er 30cm.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bruken av kjeller har betydning for evt. tiltak.



## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller med ukjent dekke. Resten av boligen har betongdekke, og det er derfor grunn til å tro at det også er betongdekke over krypkjeller, men dette kan ikke garanteres. Ingen tilgang og mulighet for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller for inspeksjon.

## Tilstandsrapport



Ventil til krypkjeller.

### TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Generelt uegnet trapp for bruk i bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp bør utbedres og utføres iht. gjeldene forskrifter så langt det lar seg gjøre med de gitte forholdene. Det er mulig å ta noe plass fra plassbygget skap for å lage mer frihøyde i trappen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



Dør til bad tar i karm.

### VÅTROM

#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



#### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater mangler bunnskinne og forseiling i bunn. Kan ikke ansees som en tett løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjing i kabinett må videreføres til våtrommet renoveres på nytt. Dusjing på vegger kan føre til skader på platene og konstruksjon.

## Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Manglende bunnlister.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. I tillegg en oppkant ven dør på 4cm. Ca. 1:100 fall på gulv, men enkelte partier er flate.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis flate partier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Membran er ikke synlig på innside av klemring, det er derfor vanskelig å bedømme om belegg er trukket over pakning under klemring. TG2 er gitt på bakgrunn av usikkerheten rundt forholdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ved å fjerne klemring for å se at belegg strekker seg over pakning i hele sluket.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

På befarings ble det observert lekkasje på avløp fra servant på våtrom. Eier har i etterkant at befarings bekreftet at avløp er utbedret. Det er ikke utført ny befarings etter bekreftelse. Eier påtar seg derfor ansvaret for det aktuelle forholdet.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill ved innbygget systerne. Da det dusjes i dusjkabinett ble det vurdert til at lekkasjefaren var potensielt større i dette området. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill under servant også, med tilsvarende målinger.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er satt sammen av flere ulike type skrog og fronter, og fremstår ikke helhetlig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkenet er av eldre dato og det er noe slitasje på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det bør påregnes utskifting av kjøkkenet i nær fremtid. Kjøkkenet handler i stor grad om estetikk, og må vurderes av den enkelte.



Deler av eldre kjøkkenet med slitasje.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk fra ventilator mangler lamellventil på yttervegg som anbefales å montere. Vurdert som mindre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ved lukkede dører er det ingen tilluft til kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Manglende lamellventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger kobber og rør i rør. Fordeler til rør i rør er ikke plassert i fordelserslap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør er ikke ført til fordelserskap med avrenning til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Rør i rør må plasseres i fordelserskap og avrenning fra fordelserskap skal ledes til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av avløp er kun ført opp under takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av avløp må føres over takstein.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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.

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av åpent elektrisk anlegg.

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.  
**1959 Byggeår. Kun deler av anlegget er oppgradert.**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## 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?  
**Nei**

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 bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, samt alder, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 3 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.

Boligen har 4 røykvarslere i 1.etg og ingen i kjeller. Boligen har ikke brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak vurderes, etter at det evt. er etablert tilgang til krypkjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike sprekker må kontrolleres over tid for å overvåke endringer. Sprekker bør uansett tettes for å unngå frostspregning.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

I tillegg er det noe utsigelse av masser før støttemur starter.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

I tillegg bør det vurderes å forlenge muren pga. skarp skråning mellom vei og sti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt bolig består i hovedsak av plenarelaer, fjell og naturtomt.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Gjelder oversiden av boligen. Boligen ligger dog høyt i terrenget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. fjell vil det være vanskelig å føre vann bort fra grunnmur. Det bør etableres tilgang til krypkjeller for inspeksjon, før det evt. vurderes tiltak rundt fall og drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skrånet terreng inn mot grunnmur.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Gulvet i kjeller er pigget opp for å legge ny vannledning og avløp.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**126 m<sup>2</sup>/126 m<sup>2</sup>**

Enebolig: Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Soverom, Entré, Stue, Gang, Bod, Garasje, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

**Kr 2 000 000**

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 400 000**

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

**2 000 000**

Konklusjon markedsverdi

**2 000 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et delvis velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Det er dog ulikheter på beliggenhet og standard som er skjønsmessig vurdert. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hellenefeltet 22 ,1950 RØMSKOG 99 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	23-10-2024	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>28 283</b>
2 Østkroken 80 ,1950 RØMSKOG 124 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	20-11-2022	2 750 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>21 774</b>
3 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>21 374</b>
4 Skurås 17 ,1950 RØMSKOG 145 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	15-09-2024	2 650 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>16 897</b>
5 Storveien 361 ,1950 RØMSKOG 84 m <sup>2</sup> 1962 2 sov	17-06-2022	1 500 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>16 071</b>

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt. Estimert.	Kr.	20 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 900 000**

### 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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

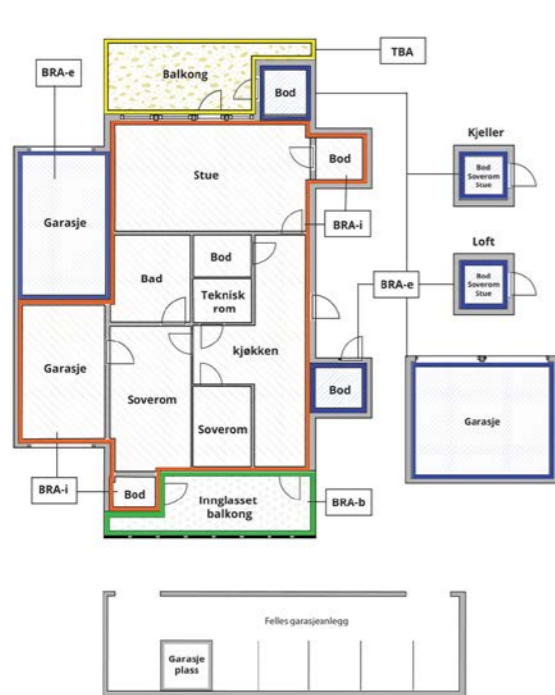
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggtknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	37
Underetasje	40			40	
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Stue, Gang		
Underetasje	Bod, Garasje, Trapperom		

## Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder  
1.etg: 2,39m  
Kjeller: 1,93-2,03m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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	86	40

#### Kommentar

Enebolig Kjelleretasje er definert som S-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Dag Halvorsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	269	22		0	1885 m <sup>2</sup>	Situasjonskart etter oppmålingsforretning	Eiet

#### Adresse

Storveien 570

#### Hjemmelshaver

Halvorsen Dag, Løvdal Jannicke

#### Kommentar

Enkelte usikre tomtegrenser. Areal kan avvike noe.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Storveien 570 ligger på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten. Det pågår en oppmålingsforretning som gjør at adkomst vil gå igjennom to ulike gårds- og bruksnummer. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er tinglyst veirett. Eier opplyser i egenerklæring om at forholdet skal tinglyses innen salg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i kommuneplan.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med noe plenarealer og adkomstvei, men utover dette består tomten i hovedsak av naturtomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Ferdigattest foreligger ikke iht. kommunen.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.11.2024	iht. kommunen.	Finnes ikke		Nei
Megler	07.11.2024	Kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	31.10.2024	Tilstede på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.2024	iht. kommunen.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	07.11.2024	Ny tomtegrense etter fraskilling av tomt.	Gjennomgått		Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/ZN1229>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240237	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Halvorsen	Jannicke Løvdal
Gateadresse	
Storveien 570	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DH, JL

Document reference: 1107240237

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse



## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Halvorsen	cf8f20dd5310d1d77da18945 f7d479545ccb2ef8	01.11.2024 19:17:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jannicke Løvudal	5646926a5fd414455a6b97 66a316acbc0c4612e4	01.11.2024 19:28:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240237

Document reference: 1107240237

- 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>

# Storveien 570

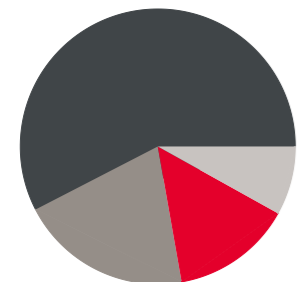
## Offentlig transport

🚏 Eidet	3 min 🚶
Linje 470	0.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 23 min 🚗

## Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
46 elever, 4 klasser	1.2 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	31 min 🚗
633 elever, 36 klasser	29.8 km
Kjelle videregående skole	29 min 🚗
180 elever, 17 klasser	28.2 km
Bjørkelangen videregående skole	30 min 🚗
674 elever, 32 klasser	28.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

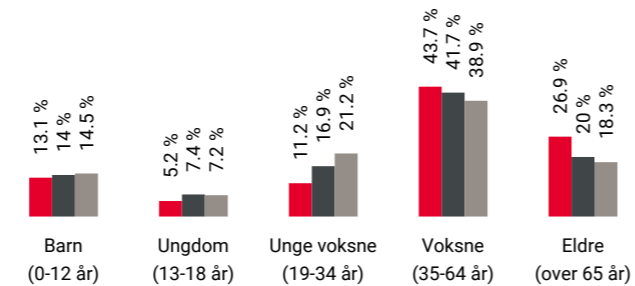


14% i barnehagealder
57% 6-12 år
20% 13-15 år
8% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Tårnby	271	159
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

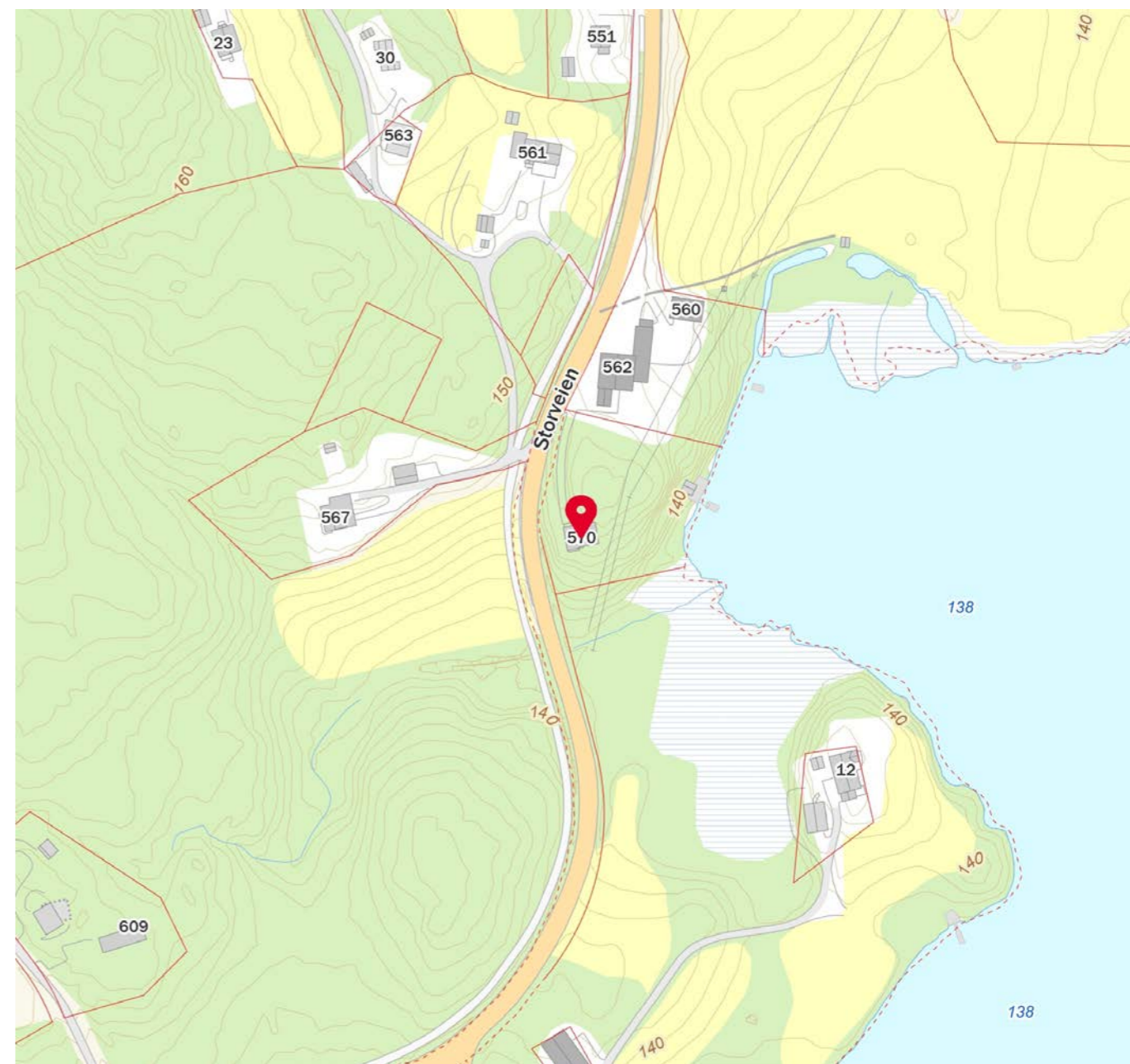
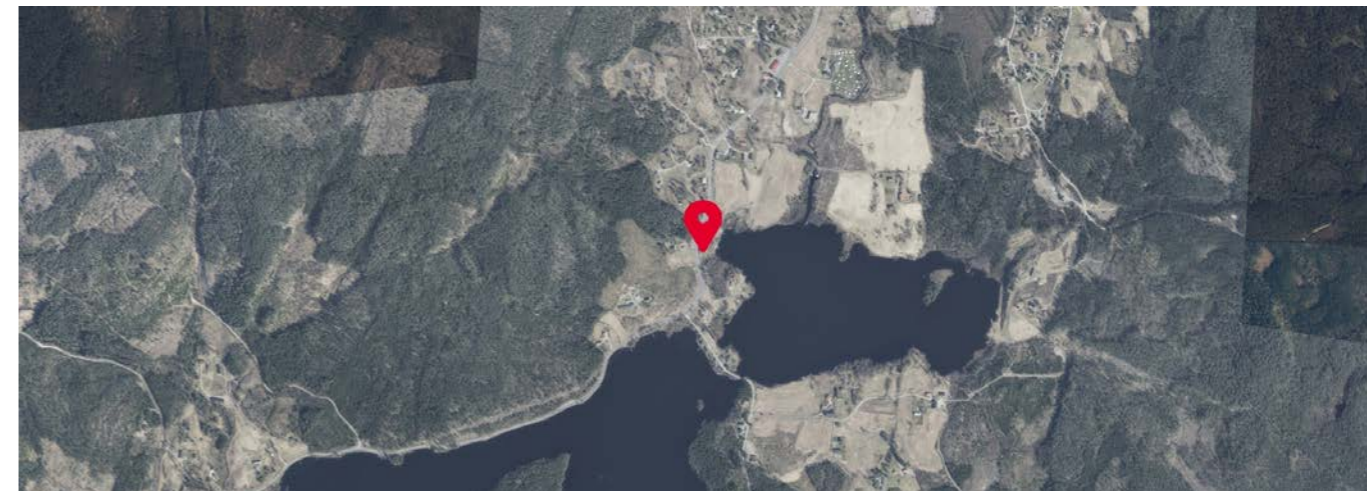
Rømskog barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
20 barn	1.2 km

## Dagligvare

Joker Rømskog	1 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.1 km

## Sport

🏃 Rømskog skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km
🏈 Rømskogbanen	20 min 🚶
Fotball	1.5 km
🏠 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	29 min 🚗
🏠 MOVA Bjørkelangen	29 min 🚗





# 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](http://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](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-  
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Storveien 570  
1950 RØMSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**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 salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre