

aktiv.



Storveien 206, 1950 RØMSKOG

**Enebolig på solrik og usjenert
tomt. Garasje m/boder.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Alessia Marzano

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 97/148 kvm
Tomtstr.: 1521.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1107250104

VELKOMMEN!

Velkommen til Storveien 206 som er en eldre, sjarmerende enebolig med romslig planløsning og behov for oppgraderinger for å oppnå dagens krav til standard. Boligen har tre stuer i forlengelse av hverandre, der én har murt peis og synlige tømmervegger fra byggeåret.

Kjøkkenet er naturlig plassert mellom stuen, og har areal som er enkelt å utnytte med mye skap- og benkeplass. Etasjen har også et flislagt bad med gulvvarme, rustikk innredning og opplegg for vaskemaskin. I loftsetasjen er det to soverom på hele 13 kvm hver og to kott.

Ute venter en stor, usjenert tomt på 1,5 mål med gode solforhold, frodig beplantning og to uteplasser. Uteplassene innbyr til late sommerdager, og den ene har overbygg, samt markise for behagelig skygge. Videre er det en romslig garasje med kjellerboder.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart fra kommunen	84
Nabolagsprofil	85
Våre samarbeidspartnere	87
Megler	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 115 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Vindfang, kjøkken, spise- og stue, peisestue, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 27 m² Gang, 2 soverom, 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse/balkongareal.

2. etasje

45 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 18 m² 2 lagerom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kneleift, mønelloft og krypkjeller har ikke måleverdig areal. Veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,44 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,48 m under skråtak til ca. 2,05 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra

1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist komplette målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik, underetasje er ikke målsatt. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1521,8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med frodig grøntareal og nærhet til Klubbetjenn. Fra eiendommen er det også umiddelbar nærhet til Storveien med bussholdeplass og enkel adgang til sentrum.

Uteområdet er på 1,5 mål og legger til rette for usjenerte sommerdager med sol hele dagen. Her er det plen, trær og prydbusker, samt veranda og en frittstående terrasse, perfekt for solsenger. Verandaen er derimot et svalt uterom med overbygg og bred markise.

Eiendommen er ikke fullstendig digitalt oppmålt, slik at arealavvik kan forekomme hvis man måler opp eiendommen på nytt. Det tas derfor forbehold om evt avvik. Deler av adkomstveien fra Storveien og frem til bolig er via annemanns grunn.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område i Rømskog i Aurskog-Holand kommune. Boligen har få km til skole, barnehage og butikk. Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt frilivsliv.

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski og orientering. I tillegg er det trimgruppe med fokus på kondisjons- og styrketrening. Rømskogen Stadion har gressbane, og ved skolen er det lekkeplass.

Det er flere bade- og fiskevann i nærområdet, samt fine rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell, ligger en liten kjøretur fra boligen. For den golfinteresserte er det golfanlegg

på Aursmoen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog. Rømskog sentrum har i tillegg legesenter, sykehjem, bibliotek og kirke. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et kjøpesenter som byr på unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Tocksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Området har begrenset med offentlig kommunikasjon via skolebuss. Med bil fra Rømskog tar det ca. 30 min til Bjørkelangen, 35 min til Tocksfors, 65 min til Lillestrøm, samt 1 time og 25 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til Rømskog barneskole og Rømskog barnehage. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, ca. 25 km fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området har begrenset offentlig kommunikasjon via skolebuss.

Bygningssekkkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av bl.a. fjell etter observasjoner i krypkieller. Bygningen har grunnmur i lettkirkerblokker og støpt mur. Takkonstruksjon/taktekking: Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein. Undertak av forenklet undertakplater, iht. stikkprøver. Veggkonstruksjon: Yttervegger i eldre del av utforet laftet tømmer og tilbygg av bindingsverk. Liggende trekleddning utvendig. Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av

en sertifisert takstingenior. Rapporten følger vedlagt salgsoppgraden.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper - til veranda: Tretrapp til veranda fra hage.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag. Det er registrert større skjevheter på gulv.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller under boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har vegger av støp og lettklinkerblokker, bjelkelag med åpen isolasjon, trepanel og eldre stubbloft, grunn er av fjell og jordmasser. Ventilert med åpninger. Eier opplyser at ved høy luftfuktighet og regnvær over lengre perioder har det tidvis vært fukt og samlet seg litt vann.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist fukt flere steder i kjeller, både som saltutslag på vegger, stående vann i fordypninger, synlige fuktmerker og fuktmåling opp til ca. 23 %, som er over grensen til skadelig fukt. Det er manglende isolasjon flere steder i bjelkelag. Provisoriske understøttelse mot bjelkelag. Isolasjon med plast må unngås i kjeller. Treverk skal ha fukthold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

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 eilitsyn) 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. Et-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. Et-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre. Inntakssikringer på møneloft. Eier opplyser at ST Elektro monterte ny kurs til varmtvannsbereider, byttet noen sikringer i 2024. Det foreligger el-dokumentasjon for arbeid utført i 2024 på Boligmappa.no.

Eier opplyser at det er en eksponert ledning på bad og at tidligere eier har installert ventilasjonsvifte på bad.

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.

1988. Det kan ikke sies sikkert at hele anlegget ble skiftet ved tilbygg, men store deler.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Vifte på bad er installert av tidligere eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring fra 2024 på Boligmappa.no.

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, branntillop 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? Ja.

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? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av vifte på bad er tilkoblet av ufaglært, observert løse ledninger på bad og kjøkken, er det gitt TG3, samt at deler av anlegget er fra ukjent alder og at det ikke foreligger dokumentasjon for hele anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll. Det

bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimater i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en e-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering: Grunnmurspløst som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuksikring er fra tilbyggingsår.

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er registrert fukt i krypkjeller med tilslag av vann.

Tomteforhold > Terrengforhold: Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det heller mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Pløstluk uten synlig membranmanskjett, er plassert under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdekselet på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Eier opplyser at ved flislegging på felt der det var vegger, var det ikke synlig membran. Eier opplyser at det kan komme vann til krypkjeller ved sluk. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er vurdert at det ikke er tilfredsstillende tettesjikt og sluk ikke fungerer til sin hensikt, når det lekker ned til krypkjeller.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilkjennende konstruksjoner våtrom: Det er ikke nødvendig med hulltaking da det er åpent bjelkelag til sluk i krypkjeller, fuktmåling er foretatt der.

Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Fuktmåling i bjelkelag ved sluk ble det målt ca. 19 %, som er i grenseland til skadelig fukt, i tillegg er det påvist råteskader i dette området.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag. Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekkning. Eier opplyser at det drypper fra skjøter på takrenner og takrenne heller feil vei med den følge av at det har blitt råte på vindski, utbedret med blikkplate. Det var oppholdssver på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Beskrevet fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er lekkasjer fra takenneskjøter, takrenne heller feil vei.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i eldre del av loftet tømmer og tilbygg av bindingsverk. Int. tegning er tømmervegger foret ut med 7 cm isolasjon utvendig og 5 cm innvendig. Liggende trekledning utvendig. Vindskier av tre. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser. Det er observert sagspon/sagflis(eller liknende)/mose (?)/barnnåler m.m. i sprekker i laften, samt mellom laft, men det er ikke gjort noen videre utredning om hva dette er. Eier påpeker at det har vært slik siden innflytting.

Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er råteskade i vindskier takrenne heller feil vei. Det er oppsprekte skjøter, avflasset maling på hjørnekasser og råte i enkelte bord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med innvendig tilgang.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik. Konstruksjonene har skjevheter. Det er svanke (nedbøyning) på takkonstruksjon i overgang tilbygg og eldre del. Møneloft har begrenset ventilering og isolasjon er lagt inntil undertaket. På kneloft er flere isolasjonsplater tatt vekk og det er råteskade i eldre undertak.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass. Vindu med isolerglass datert 1977.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er utvendig manglende vedlikehold og skader på flere vinduer. Soveroms vindu sør har punktert glass. Vannbrettbeslag under vinduer er løse.

Utvendig > Dører: Ytterdør med sidefelt og 2-lags isolerglass til vindfang. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1987.

Vurdering av avvik: Det er avvik. Eldre ytterdør med slitasje og noe utett.

Utvendig > Utvendige trapper - til inngangsparti: Støpt trapp med avsats/plattning fra hage til inngangsparti.

Vurdering av avvik: Det er avvik. Fliser på trapp og avsats/plattning er fjernet.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av tregulv. Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og malte eller tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater. I vindfang er det løse trelemmer over fliser, fliser er ikke inspisert. Vurdering av avvik: Det er avvik. Det er slitasje på overflater med gjenstående listning flere steder.

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglstepspipe, som er utbedret med elementpipe gjennom yttertak. Tilkoblet peis med innsats. Eier opplyser at det ble påvist bekstot i pipe og at det ble utført fresing øverst i 2024 og at tidligere eier har fjernet en sidevegg og noen mursteiner på pipe. Ifht. NRBR er siste feing utført 6.5.2025, skorstein kontrollert fra tak og 3.9.2024 med anmerkning Bekstot i skorsteinen. Siste tilsyn utført 6.9.2021, med følgende avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige på taket. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi huller i skorstein etter tidligere ildsteder. Hullene er ikke forskriftsmessig tettet. Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er åpne avvik fra tilsyn i rapport fra NRBR. Pipe på kjøkken er det fjernet mursteiner. Trevegg mot pipe på kjøkken/stue.

Innvendig > Innvendige dører: Eldre tredører og trefyllingsdører.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mangler dørrunder på kjøkkendør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilasjon på soverom, stuer og kjøkken.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er flere forstøtningsmurer ved bygning.
Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Deler av murer har skjevheter og heller delvis innover.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Fliser og malt trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Det er ikke montert taklister. Det er lagt inn fliser der det tidligere var festet vegger. Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i hjørner og i overgang gulv/vegg.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fliser på gulv og gulvvarme, ut fra observert termostatt. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flere gulvfliser er festet med fugemasse og har større sprang (høydeforskjell), med bom og enkelte er delvis løse.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre innredning med flislagt benkeplate, skap med profilerte og glatte fronter. Komfyr og oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Flere fliser har sprekker og er delvis løse. Det drypper

fra kran.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Takteking av betongtakstein. Undertak av forenklet undertakplater; iht. stikkprøver.

Det er vurdert at takteking er fra tilbyggingsår 1988. Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik: Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Slyffer og lekter for takstein er begrenset festet i rupanel og flere spiker går kun gjennom undertaksplater. Skjøter på undertaksplater har ikke klemt skjøt. Takstein ved pipe dekker ikke undertaket. Noe mose på tak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise. Fundamentert til vegg og støpte søyler. Tilgang fra stue og hage. Frittliggende platting med spaltegulv, fundamentert til støpte søyler og steiner, det er noen løse bord som bør festes.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik: Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk har manglende vedlikehold. Det er ikke rekkverk på platting, dette er i utgangspunktet et krav når platting er over 0,5 m til bakkenivå, i dette tilfellet er kun deler av platting over 0,5 m og vurdert som mindre avvik, det anbefales likevel for rekkverk for sikkerhet.

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 > Andre innvendige forhold - skadedyr: Eier opplyser at det har vært sporadisk muselort inne og det har blitt tatt mus i krypkjeller og kneloft vinter 2024. (Se egenerklæring)

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det har vært observert mus inne i bygning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg. Stoppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberør er ca. 30 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Ukjent alder på avløpsrør. Stakeluker i kjeller, vakuumventil for lufting av avløpsrør er observert på kne loft.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Avløpslufting med vakuumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Ukjent alder, det kan være eldre ledningsnett.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IV – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg, godkjent av Rømskog Bygningssråd 21.7.1988. Det er flere endringer på plantegning 1. etasje i forhold til dagens bruk, bl.a. er soverom endret til spisesstue, bad og vindfanger flyttet ut i tilbygg og rommene åpnet til peisestue.

Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg, iht. kommunen.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Ny varmtvannsbereider og utekran, utført av Aarstad & Sønner AS. Eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller takhøyde? Nei. Kommentar: Soverom nord har ikke dagslysfate på minst 10 % av bruksarealet, men pga. vindu tilfredsstiller krav til rømning er dette godkjent. Soverom har takhøyde på under 2,20 m, ved endring fra tilleggssdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger godkjent av Rømskog kommune 21.10.1997. Enkelte mindre endringer, som bl.a. dør ved port og vindu i garv er ikke satt inn. Et rom i underetasje er merket vaskerom/bod.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja. Kommentar: Garasjen er beregnet til ca. 59 m² bruttoareal, iht. dagens forskrift skal garasjer på over 50 m² bruttoareal ha minimum 8,0 m innbyrdes avstand til nærmeste byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene.

Det skal tillegges at det foreligger tegninger som er godkjent av Rømskog kommune i 1997 og det kan være annet regelverk på byggetidspunktet eller at etasjene er vurdert som to separate brannceller med støpt etasjeskille. Det bør undersøkes med kommunen om dette er godkjent i forhold til dagens krav.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 10.06.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring for visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1992, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Rømerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter tilsyn i 2021 meldt om følgende avvik:

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Kommentar: Det er ikke montert takstige på taket. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres takstiger. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik 2: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi huller i skorstein etter tidligere ildsteder. Hullene er ikke forskriftsmessig tettet. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.

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

Etter feiing i 2024 ble følgende anmerking rapportert: Beksto i skorsteinen.

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 bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Rusten skjøt i dusj-sluk på badet ser ut til å ha forskjøvet seg(?) Dette har ført til lekkasje/drypping i krypkjeller(sluket er direkte synlig fra krypkjeller) ved dusjing direkte på gulv når vannet renner ned i sluket, evt ved tett sluk hvor vannstanden øker over denne skjøten. I tillegg ble det oppdaget det som sannsynligvis var råte og trolig sopp i støttevegg/gipsplater(?) på badet. Med støttevegg menes her trolig bordplank(?) hvor utenpå det ligger

trolig gipsplater(?) og utenpå dette flis(selve oppbygningen er eier usikker på da de ikke er fagkyndig). Det var tidligere dusjhjørne på badet. Se arbeid på bad/våtrom.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere eiere pusset trolig opp badet selv, men dette er uvisst. Da nåværende eier ønsket å installere dusjkabinett ble det revet to mindre skillevegger til dusjhjørnet. Det ble deretter flislagt over området hvor skilleveggene stod. Og deretter installert dusjkabinett, med utløpsslange direkte i sluk. Dette arbeidet ble utført av ufaglærte. Eier byttet ut servant på badet(ufaglært), Aarstad og Sonner AS installerte ny varmtvannsbereider i 2024, og byttet samtidig utekran. Arbeid utført av Aarstad og Sonner AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Litt usikkert. Ved veldig høy luftfuktighet eller regnvær ved lave temperaturer over lengre tid har det tidvis vært fuktig i krypkjeller, og på lave punkter i berget(?) kan det i tillegg samle seg litt vann. Det er vanskelig å vurdere mulige årsaker, det kan være kondens på berggrunn, komme gjennom sprekker i berget eller under grunnmur? På grunn av mangel på fagkunnskap er det vanskelig å vite hva standarden er, eller grunn til hvorfor dette er tilfellet. Det er observert det som trolig er saltutslag minst ett sted i krypkjeller.

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

Beskrivelse: Noen av takrennene drypper i enkelte av skjøtene. I tillegg heller den ene takrennen litt, dette har ført til tilbakeslag av vann opp mot den ene vindskyen på den ene siden av huset, som igjen har ført til noe råte/mose nederst på vindskyen. Situasjonen er midlertidig utbedret med blikkplate.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det ble påvist bekkesot i pipen i 2024. Uvisst om dette har vært tilstede over lengre tid da ildstedet ikke har vært mye i bruk av nåværende eier. Eier ble informert om hvordan fyring bør gjennomføres ved oppdagelsen. Fresing øverst i pipa ble gjennomført 2024. Ny feing ble gjennomført 2025, men eier var ikke tilstede, så kun inspisert utenfra. Tidligere eier gjorde endringer i murbelegg(og fjernet en sidevegg og noen tilhørende murstein) på kjøkken(baksiden av ildstedet) i 2022 og det kan se ut som det er eller har vært sotutslag(?).

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjevde gulv eller lignende? Ja.
Beskrivelse: Det er enkelte synlige sprekker i mur, spesielt på eldre del av huset. På grunn av mangel på fagkunnskap er det vanskelig å vurdere.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Boligen var ubebodd høst/vinter/vår 2023/24, og ved gjenninnflytting i mai 2024 var det sporadisk muselort inne, men ingen mus. Det ble tatt mus med felle sporadisk i krypkjeller(og kneloft) høsten og tidlig vinter 2024, men altså da kun i kaldområder. Muselort har blitt observert i isolasjon i krypkjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det ble installert ny varmtvannsbereider sommeren 2024. Installasjonen ble gjennomført av Aarstad og Sønner AS og ny kurs til berederen ble lagt opp av ST Elektro. ST Elektro byttet også noen sikringer. I tillegg ble ventilasjonsvifte installert på badetrom av far til tidligere eier. Arbeid utført av ST Elektro AS.

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murearbeid, tomrerarbeid etc)? Ja.
Beskrivelse: Noe av murebelegget på baksiden av ilødstedet ble fjernet av tidligere eier og hans far for å gjøre plass til kjøleskap. De satte også opp en delvis lettevegg mellom kjøkken og spisedel. Deler av rekkverk på terrassen ble fjernet av tidligere eier, og en trapp ned til hagen ble installert. En platting ble satt opp i hagen av tidligere eier. Det er uvisst hvor mye eget arbeid som ble gjort selv av andre tidligere eiere.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tidligere eiere bygde trolig garasjen selv. Det er uvisst hvor mye som ble gjort selv av tidligere eiere av annet arbeid.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Bekesot ble observert av feier i 2024, og en rapport ble tilsendt eier.

Tilleggskommentar fra selger: Boligen har vært ubebodd(men sporadisk besøkt) siden 01.01 2023, og var ubebodd fra september 2023 til mai 2024. Servant på kjøkkenet drypper fra åpningen. Enkelte knekte fliser på kjøkkenet. En eksponert(?) ledning på badetrom. Det er observert sagsspon/sagflis(eller liknende)/mose(?)/barnmåler m.m. i sprekker i laften, samt mellom laft, men det er ikke gjort noen videre utredning om hva dette er. Eier påpeker at det har vært slik siden innflytting. Notat fra takst-rapport fra 2021, Garasje: underetasje med to boder, støpt betong på gulv.Fukkindikator er anvendt på gulv i boder i underetasjen og det er påvist høye indikasjonjer på fukt. Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Innhold

Kort fortalt

- Oppussingsklar enebolig.
- Naturskjønn beliggenhet.
- Usjener tomt på 1,5 mål.
- Solrik terrasse og veranda.
- Romslig garasje m/boder.
- 3 store stuer, én med peis.
- Kjøkken m/ flere muligheter.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Dusj og innredning fra 2024.
- To store soverom på 13 km.
- Lagringsplass i to kott.
- Varmtvannsbereider fra 2024.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, kjøkken, 3 stuer og bad/wc/vaskerom.

Loft: Gang, 2 soverom og 2 kott.

Annet:

Vindfang

Inngangspartiet er inntrukket og har belysning, blå dør og sidefelt i glass. Inne er det et romslig vindfang som er enkelt å innrede med ønskelig garderobemøblement. Gulvet har treheller, mens veggene har panel.

Kjøkken og 3 stuer

I første etasje ligger kjøkken, spisestue, peisestue og stue i forlengelse av hverandre. Den tredelte stuen gir god flyt og flere soner for møblering, med spisestuen naturlig plassert ved kjøkkenet. Rommene har tregulv og vegger med en kombinasjon av panel, tømmer og malt tapet.

Kjøkkenet har romslig utforming og lysinnslipp fra to himmeletringer. Størrelsen gir gode muligheter for kjøkkeninnredning med mye skaplass, lang benk og kjøkkenøy. Dagens innredning har kremhvite fronter, flislagte benkeplater, oppvaskkum og avsatt plass til komfyr, samt oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et delvis flislagt bad med dusjkabinett fra 2024 og innredning fra 2022. Innredningen har rustikt design og består av et hvitmalt skapmøblement i helte med toppmontert bolleservant. Badet er for øvrig utstyrt med toalett, vaskemaskinopplegg, gulvvarme og elektrisk vifte.

Soverom og garderobe

I loftsetasjen er det to store soverom på 13 kvm hver. Soverommene ligger vegg-i-vegg og har pent lysinnslipp, tregulv og vegger i ulik utførelse. Det ene soverommet har dør inn til et kott med gulvareal på ca. 8 kvm. Kottet har klesstang, kurvsystem og mye oppbevaringsplass. Loftet har også et lite kott på rundt 2 kvm.

Imbo og løsøre

Varmtvann er fra en 120 liters bereder plassert i krykkjelleren. Berederen ble montert i 2024 og på samme tid ble det montert ny utekran. Videre er det elektrisk vitte på badet, naturlig ventilasjon i øvrige rom og sikringskapp med skrusikringer.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er plass til en bil i garasjen og to på gårdsplassen. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser. Garasjen har et romslig areal på 33 kvm, samt to boder i underetasjen på til sammen ca. 18 kvm.

Radonmåling

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

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av innsatspeis i stuen, stedvis plasserte panelovner og gulvvarme på badet.

Energiarakter og farge

Rød C

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025

Kr 20 168. Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt for 2024

Kr 1 060

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator.

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 672 540.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 690 160.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 26 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.07.1919 - Dokumentnr: 900082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:273 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1545743 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:73 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 204719 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:273 Bnr:26

18.06.1956 - Dokumentnr: 961 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:32

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 fra offentlig vei via privat vei.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Iht. Aurskog-Holand kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uniktige 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 (3) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Prisantydning og omkostninger

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantebest. kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris, inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelser 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 40 000,-. 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 vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

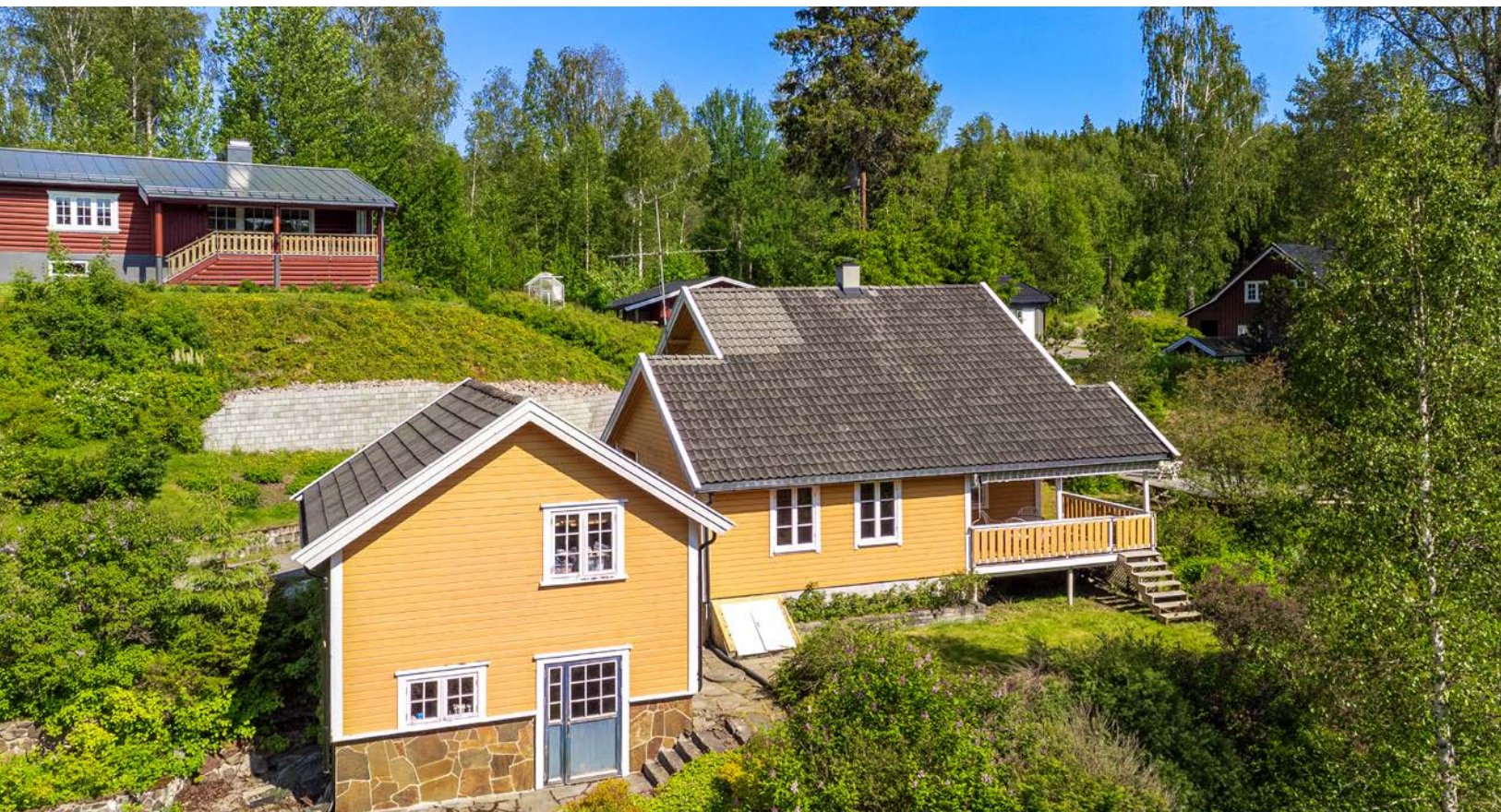
Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen Tlf: 63 85 40 00



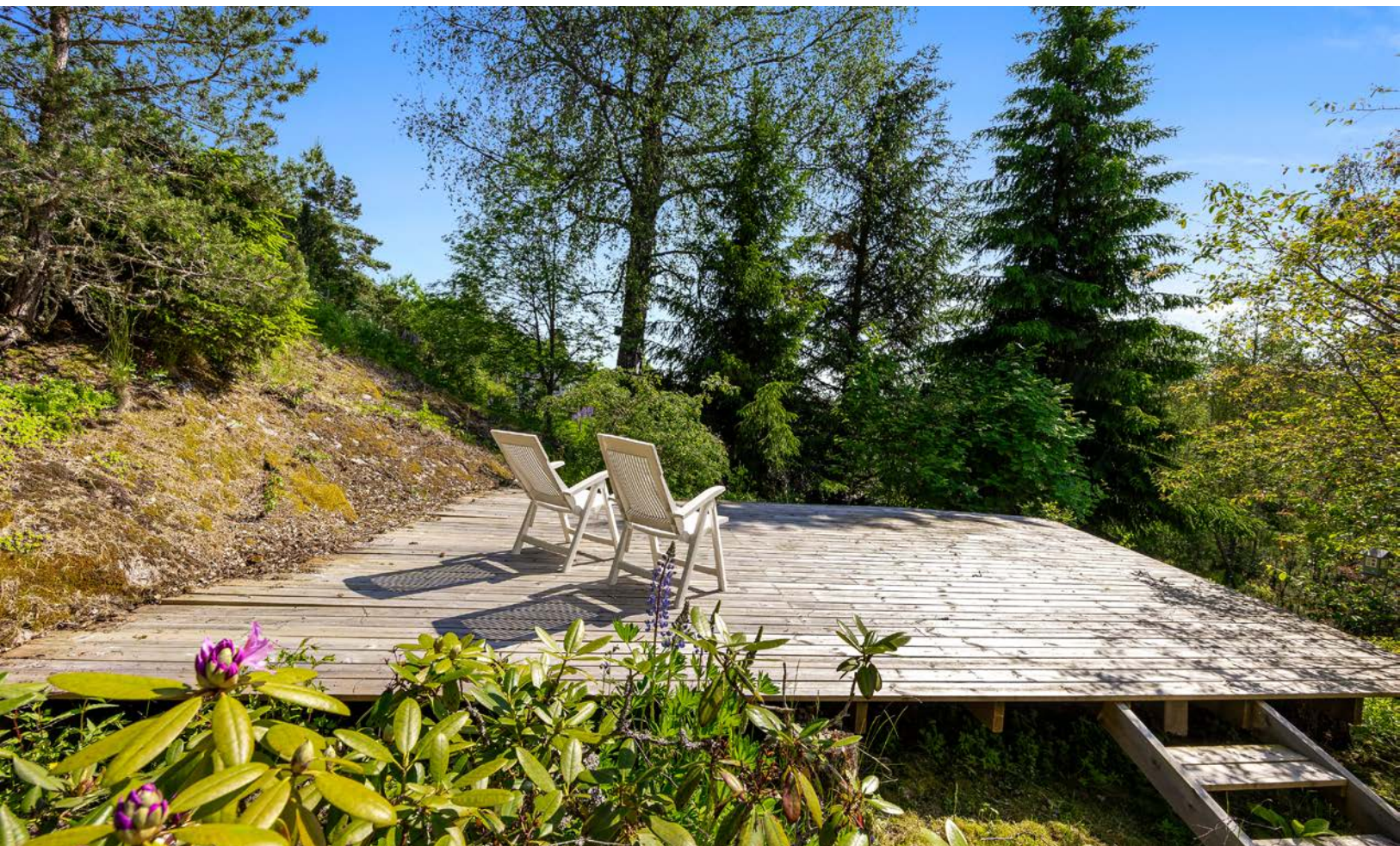
Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Storveien 206.



En sjarmerende enebolig med romslig planløsning og stor, solrik tomt. Boligen trenger noe oppussing for å møte dagens standard - men her kan du skape deg ditt drømmehjem!

Boligen har både en overbygd veranda og en
frittstående terrasse.

Så her ligger alt til rette for å nyte de lange,
fine sommerdagene.



Eiendommen ligger på trivelige Rømskog og har få kilometer til skole, barnehage og butikk.

Inngangspartiet har en praktisk og trappefri adkomst.





Inne venter et romslig vindfang - hvor det er god plass til garderobemøblement.



Boligen har hele tre stuer som ligger i forlengelse av hverandre.



Mens en annen stue har en synlig tømmervegg som stammer fra byggeåret.



En av stuene har en murt peis.



Det er godt naturlig lysinnfall fra vindusflatene.



Stuene har tregulv og vegger med en kombinasjon av panel, tømmer og malt tapet.



Spisestuen ligger praktisk plassert nærmest kjøkkenet.



Kjøkkenet har en romslig utforming.



Innredningen har kremhvite fronter, flislagte benkeplater og oppvaskkum.



Det er avsatt plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.



Badet er delvis flislagt og har dusjkabinett fra 2024. Innredningen har et rustikt design med toppmontert bolleservant over skapmøblelement og speil i overkant - dette fra 2022.



Videre har badet gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og lun gulvvarme.



Boligens to store soverom ligger samlet i loftetasjen - begge er på 13 kvm hver.



Fra det ene soverommet er det adgang til et kott med et gulvareal på ca. 8 kvm.



Videre er det også et kott på rundt 2 kvm i loftetasjen - så her er det godt med oppbevaringsplass.



Rommene har tregulv og vegger i ulik utførelse.

Storveien 206, Rømskog

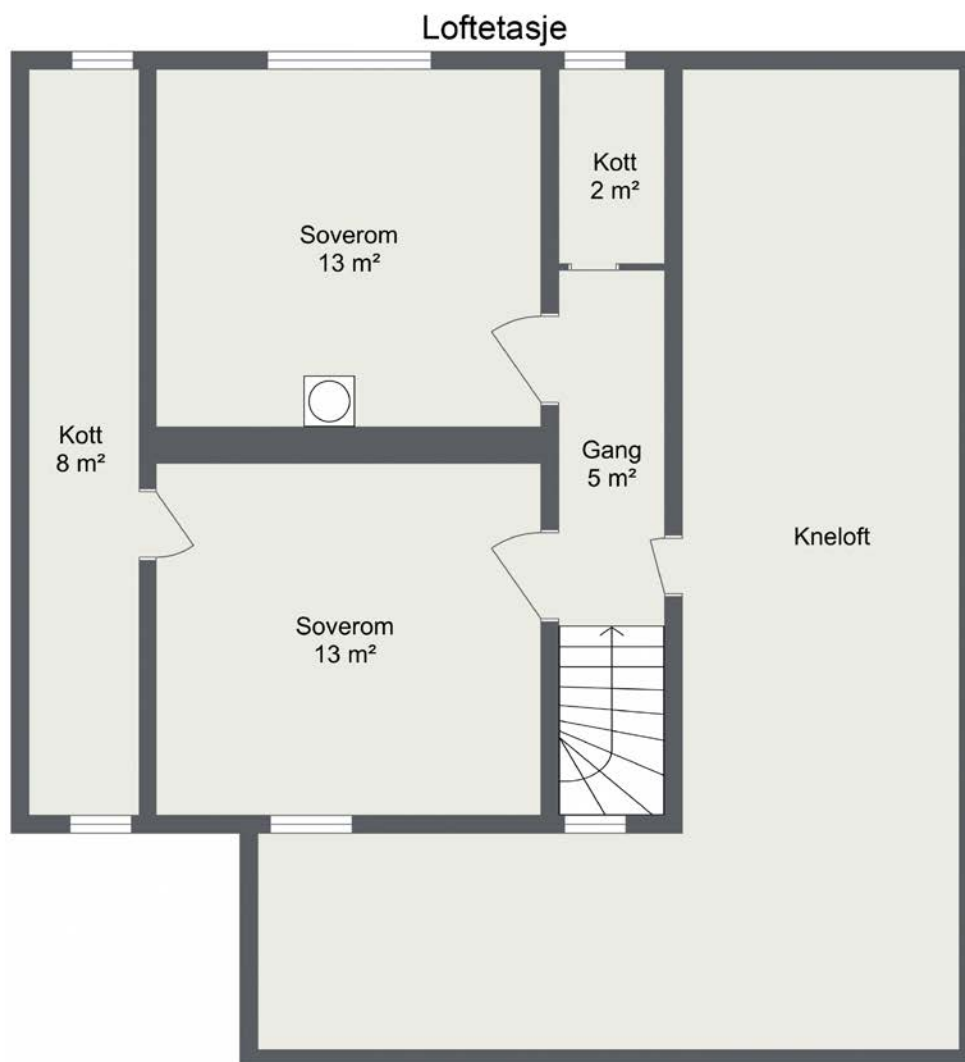
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Storveien 206, Rømskog



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

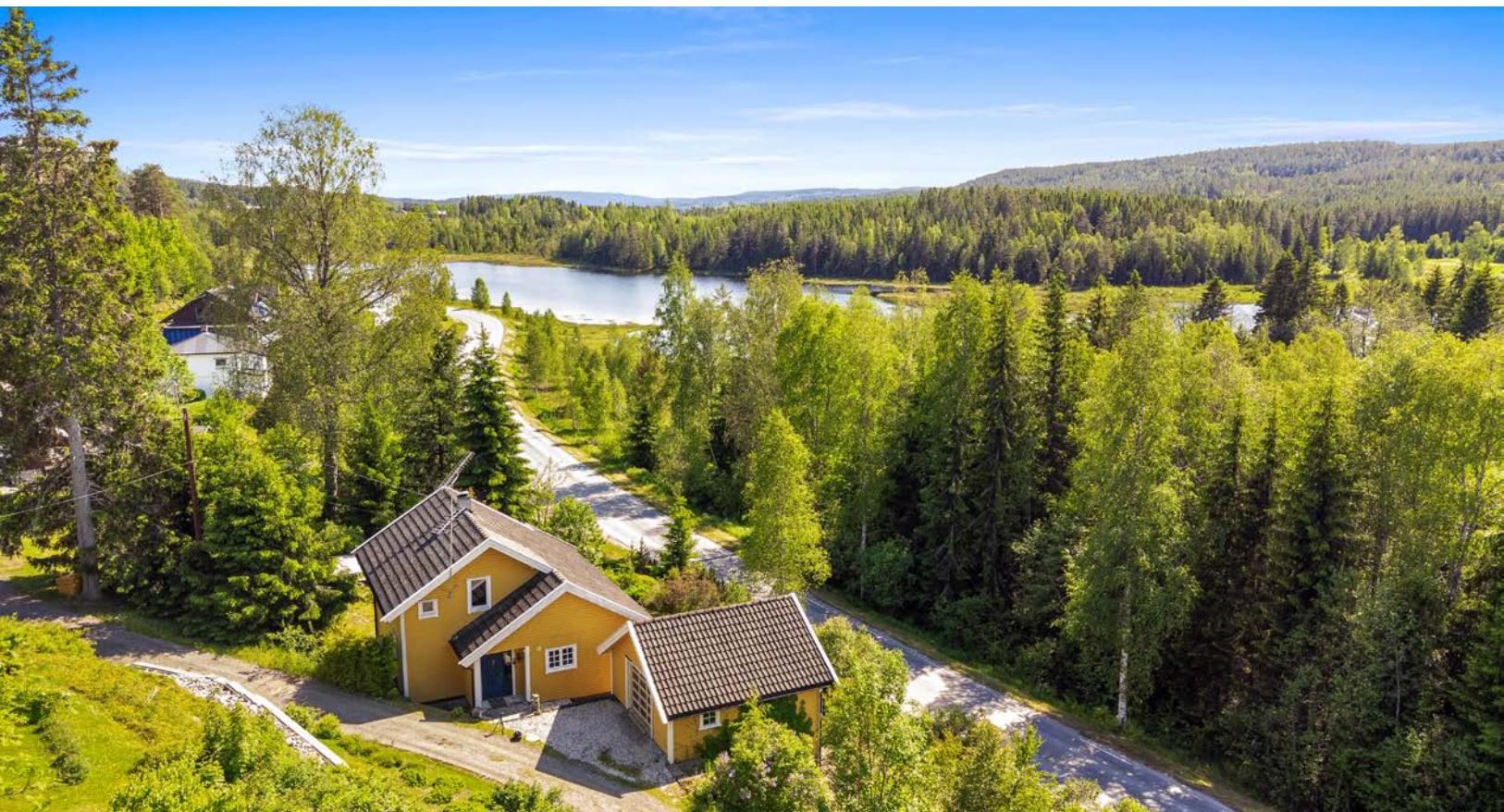
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkering kan gjøres i garasjen som har et areal på ca. 33 kvm. Eller du kan parkere på gårdsplassen.



Garasjen.



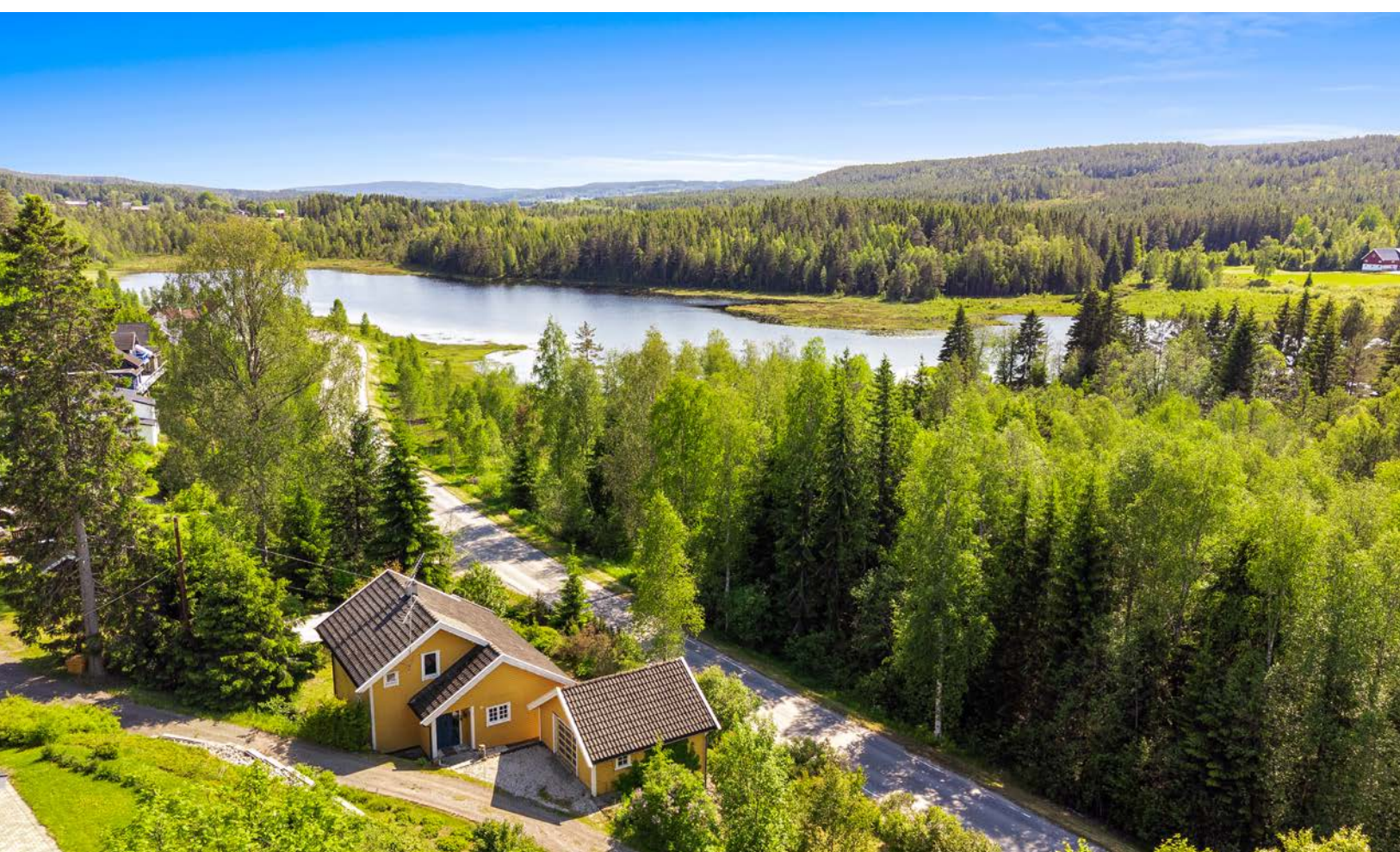
Eiendommen ligger like ved Klubbetjenn og i et område som byr på gode turmuligheter.

I munderkant av garasjen er det to boder.

Og under boligen er det krypkjeller med
utvendig tilgang.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Storveien 206, 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 273, bnr. 26

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1451

Referansenummer: FU8416

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Eldre 1 1/2 etasjes bolig fra ca. 1919, som er tilbygget i slutten av 1980 og oppgradert.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bygning, der det er ivarettatt flere eldre bygningsdeler. Bygningen har fukt i krypkjeller, som det må iverksettes tiltak for. Bad er fra tilbyggingsår og har flere avvik, som tilsier at dette må renoveres.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

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

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt mur.

Yttervegger i eldre del av utforet laftet tømmer og tilbygg av bindingsverk.

Liggende trekledning utvendig.

Vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av forenklet undertaksplater, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.

Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Tretrapp til veranda fra hage.

Støpt trapp med avsatter/platting fra hage til inngangsparti.

Frittliggende platting med spaltegulv, fundamentert til støpte søyler og steiner.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Ytterdør med sidefelt og 2-lags isolerglass til vindfang.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tregulv.

Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og malte eller tapetserte plater.

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

Etasjeskille av trebjelkelag.

Krypkjeller under boligen med utvendig tilgang.

Kjelleren har vegger av støp og lettklinkerblokker, bjelkelag med åpen isolasjon, trepanel og eldre stubbloft, grunn er av fjell og jordmasser.

Ventilert med åpninger.

Teglsteinspipe, som er utbedret med elementpipe gjennom yttertak. Tilkoblet peis med innsats.

Tretrapp til loftetasje.

Eldre tredører og trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser og malt trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv og gulvvarme, ut fra observert termostat.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

Sanitærutstyr og innredning består av trebenk med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning med flislatt benkeplate, skap med profilerte og glatte fronter.

Komfyr og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.

Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluker i kjeller, vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på kneloft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i krypkjeller.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Inntaksikringer på møneloft.

Det er brannslukningsapparat.

Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av bl.a. fjell etter observasjoner i krypkjeller.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Det er flere forstøtningsmurer ved bygning.

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det heller mot bygning fra øst.

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg, godkjent av Rømskog Bygningsråd 21.7.1988.

Det er flere endringer på plantegning 1.etasje i forhold til dagens bruk, bl.a. er soverom endret til spisestue, bad og vindfang er flyttet ut i tilbygg og rommene åpnet til peisestue. Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Garasje

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

Det foreligger tegninger godkjent av Rømskog kommune 21.10.1997.

Enkelte mindre endringer, som bl.a. dør ved port og vindu i gavl er ikke satt inn.

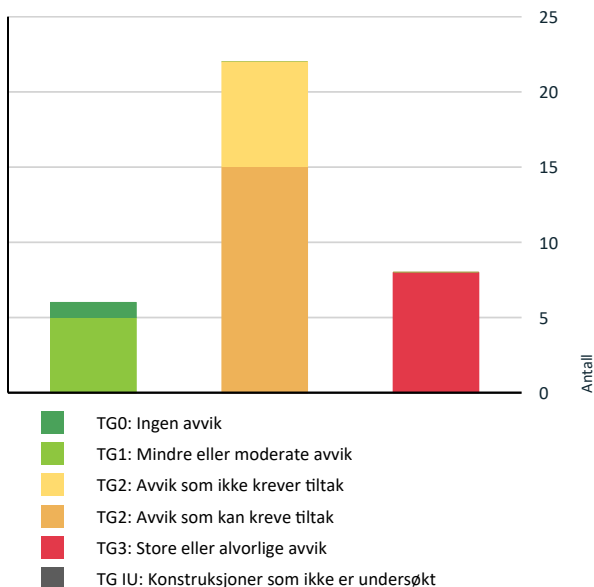
Et rom i underetasje er merket vaskerom/bod.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

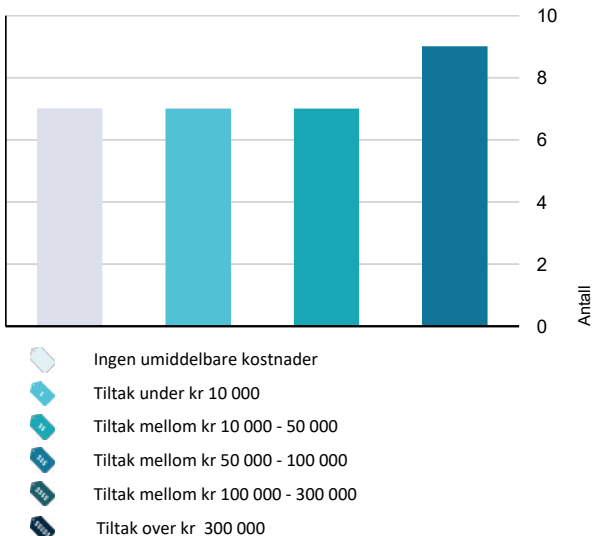
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper - til veranda** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - til inngangsparti [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [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](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - skadedyr [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1919

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Delvis bebodd.

Standard
Eldre 1 1/2 etasjes bolig fra ca. 1919, som er tilbygget i slutten av 1980 og oppgradert.
1.etasje består av overbygget inngangsparti til vindfang, bad, kjøkken og tre stuer med åpen løsning og tilgang til overbygget sørvendt veranda.
Lofteetasje består av to soverom og kott.
Oppvarming skjer med vedfyring og strøm.
Eldre oppgradert standard.

Vedlikehold
Boligen har stedvis noe manglende utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget stue, bad, vindfang og veranda, samt endringer av fasade, årstall er satt ut fra daterte tegninger.
2024	Oppgradering	Fjernet to delevegger på bad og flisla der disse var festet, installerte dusjkabinett og servant, utført som egeninnsats, iht. eier.
2024	Oppgradering	Ny varmtvannsbereder og utekran, utført av Aarstad & Sønner AS, iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av forenklet undertaksplater, iht. stikkprøver.
Det er vurdert at taktekking er fra tilbyggingsår 1988.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.
Sløyfer og lekter for takstein er begrenset festet i rupanel og flere spiker går kun gjennom undertaksplater.
Skjøter på undertaksplater har ikke klemte skjøt.
Takstein ved pipe dekker ikke undertaket.
Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Når taktekking skal skiftes, anbefales heldekkende undertak med duk på denne type takkonstruksjon.
Tekkingen må holdes under oppsikt og det nærmer seg skifte av tekkingen.
Mose på tak bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Undertaksplater på rupanel med spalter.



Undertaksplater har ikke klemte skjøt, med sløyfe over skjøten.

Tilstandsrapport



Takstein dekker ikke undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking.

Eier opplyser at det drypper fra skjøter på takrenner og takrenne heller feil vei med den følge av at det har blitt råte på vindski, utbedret med blikkplate.
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er lekkasjer fra takenneskjøter, takrenne heller feil vei.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lekkasjer må tettes så ikke det oppstår følgeskader og renner som heller feil vei må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenne har feil fall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i eldre del av loftet tømmer og tilbygg av bindingsverk.
Iht. tegning er tømmervegger foret ut med 7 cm isolasjon utvendig og 5 cm innvendig.
Liggende trekledning utvendig.
Vindskier av tre.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser: Det er observert sagspon/sagflis(eller liknende)/mose (?)/barnnåler m.m. i sprekker i laften, samt mellom laft, men det er ikke gjort noen videre utredning om hva dette er. Eier påpeker at det har vært slik siden innflytting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råteskade i vindski der takrenne heller feil vei.
Det er oppsprekte skjøter, avflasset maling på hjørnekasser og råte i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig kledning og vindskier må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kledning.



Vindski med råteskade, midlertidig beskyttet med stålplate av eier.

Tilstandsrapport



Hjørnekaske med avflasket maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegg under skråtak) med innvendig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er svanke (nedbøyning) på takkonstruksjon i overgang tilbygg og eldre del.

Møneloft har begrenset ventilering og isolasjon er lagt inntil undertaket. På kneloft er flere isolasjonsplater tatt vekk og det er råteskade i eldre undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svanke i takkonstruksjon kan være fra tilbyggingsår, men bør holdes under oppsikt, ved skifte av taktekking bør det rettes opp. Møneloft må ventileres og det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader. Isolasjonsplater må legges på plass, så ikke varm luft stiger opp på loft, som kan forårsake kondens og fuktskader. Råte i eldre undertak er vurdert til å være fra før tilbygg og det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er svanke (nedbøyning) på takflate.



Isolasjon er lagt inntil undertaket på møneloft.



Isolasjon må legges på plass.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass. Vindu med isolerglass datert 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er utvendig manglende vedlikehold og skader på flere vinduer. Soveroms vindu sør har punktert glass. Vannbrettbeslag under vinduer er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vinduer har manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Soveromsvindu med punktert glass.

! TG 2 Dører

Ytterdør med sidefelt og 2-lags isolerglass til vindfang.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ytterdør med slitasje og noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.
Fundamentert til vegg og støpte søyler.
Tilgang fra stue og hage.

Frittliggende platting med spaltegulv, fundamentert til støpte søyler og steiner, det er noen løse bord som bør festes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Rekkverk har manglende vedlikehold.

Det er ikke rekkverk på platting, dette er i utgangspunktet et krav når platting er over 0,5 m til bakkenivå, i dette tilfellet er kun deler av platting over 0,5 m og vurdert som mindre avvik, det anbefales likevel for rekkverk for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Toppbord på rekkverk må behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toppbord på rekkverk må behandles.



Frittliggende platting.

! TG 2 Utvendige trapper - til inngangsparti

Støpt trapp med avsatser/platting fra hage til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på trapp og avsatser/platting er fjernet.

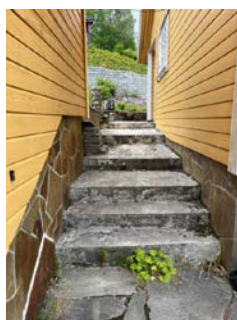
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støpt trapp og avsatser/platting må utbedres med puss eller fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp og avsatser/platting til inngangsparti.

TO 3 Utvendige trapper - til veranda

Tretrapp til veranda fra hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv.

Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og malte eller tapetserte plater.

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

I vindfang er det løse trelemmer over fliser, fliser er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater med gjenstående listing flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer av flere overflater og gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Fliser under trelemmer i vindfang bør inspiseres og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjenstående listing.



Falmet tregulv.



Slitasje på eldre tregulv.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er registrert større skjevheter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter på gulv.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, som er utbedret med elementpipe gjennom yttertak. Tilkoblet peis med innsats.

Eier opplyser at det ble påvist beksot i pipe og at det ble utført fresing øverst i 2024 og at tidligere eier har fjernet en sidevegg og noen mursteiner på pipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 6.5.2025, skorstein kontrollert fra tak og 3.9.2024 med anmerkning Beksot i skorsteinen.

Siste tilsyn utført 6.9.2021, med følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige på taket. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi huller i skorstein etter tidligere ildsteder. Hullene er ikke

forskriftsmessig tettet.

Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpne avvik fra tilsyn i rapport fra NRBR.

Pipe på kjøkken er det fjernet mursteiner.

Trevegg mot pipe på kjøkken/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. avvik fra rapporten er takstige montert, ukjent om hull i skorstein er utbedret.

Pipe på kjøkken må ferdigstilles forskriftsmessig, vegg med trepanel mot pipe må fjernes, da alle fire sider på teglsteinspiser skal være synlige.

Det må foretas utbedringer og det anbefales nytt tilsyn etter utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe er utbedret elementer gjennom tak på møneloft.

Tilstandsrapport



Pipe på kjøkken.

Kryp Kjeller

Krypkjeller under boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har vegger av støp og lettklinkerblokker, bjelkelag med åpen isolasjon, trepanel og eldre stubbloft, grunn er av fjell og jordmasser. Ventilert med åpninger.

Eier opplyser at ved høy luftfuktighet og regnvær over lengre perioder har det tidvis vært fukt og samlet seg litt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist fukt flere steder i kjeller, både som saltutslag på vegger, stående vann i fordypninger, synlige fuktmerker og fuktmåling opp til ca. 23 %, som er over grensen til skadelig fukt.

Det er manglende isolasjon flere steder i bjelkelag.

Provisoriske understøttelse mot bjelkelag.

Isolasjon med plast må unngås i kjeller.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Krypkjeller må inspiseres nøye og skadet trevirke må skiftes.

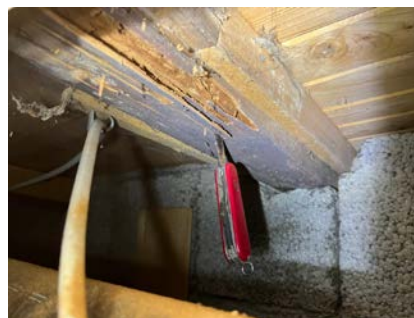
Støpt plate og tetting mot inngangsdør/vindfang bør undersøkes nærmere, som kan være en medvirkende årsak til fuktmerker på gulvspan.

Det må gjøres tiltak mot fukt, om mulig bør det utføres utvendig fuktsikring/drenering, vurdert under "Drenering" og "Terrengforhold", dette kan være utfordrende grunnet terrenget.

Det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og utligne temperatur forskjell ute og inne, som kan føre til kondens problemer, samt opprettholde god ventilasjon, eventuelt kan det også etableres fuktstyrt avfukter.

Krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i bjelkelag.



Påvist skadelig fukt i bjelker ved fuktmåling.



Synlige fuktmerker og sopp under gulvspan.

Innvendige trapper

Tretrapp til loftetasje.

Innvendige dører

Eldre tredører og trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende dørvrider.

TO 2 Andre innvendige forhold - skadedyr

Eier opplyser at det har vært sporadisk muselort inne og det har blitt tatt mus i krypkjeller og kneloft vinter 2024. (Se egenerklæring)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært observert mus inne i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra ukjent alder.

Det er vurdert av våtrommet er fra tilbyggingsår ca. 1988.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Eier har beskrevet flere feil og mangler på våtrommet, bl.a. sluk med lekkasje, råte/sopp i vegg og at dagens eier har fjernet to delevegger på rommet, lagt flis der disse var festet, samt installert dusjkabinett, det var ingen tegn til membran/tettesjikt ved dette arbeidet.

På grunnlag av registrerte avvik og opplysninger, må våtrommet helrenoveres, inntil dette blir gjort må det opprettholdes dusjing i kabinett.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert taklister.

Det er lagt inn fliser der det tidligere var festet vegger.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i hjørner og i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at våtrommet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende taklister.



Manglende elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og gulvvarme, ut fra observert termostat.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flere gulvfliser er festet med fugemasse og har større sprang (høydeforskjell), med bom og enkelte er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at våtrommet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fliser med "bom" og "sprang" ved terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.
Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Eier opplyser at ved flislegging på felt der det var vegger, var det ikke synlig membran.

Eier opplyser at det kan komme vann til krypkjeller ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er vurdert at det ikke er tilfredsstillende tettesjikt og sluk ikke fungerer til sin hensikt, når det lekker ned til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet påviste avvik og alder må det påregnes at membran/tettesjikt skiftes innen kort tid, inntil dette er gjort må det opprettholdes dusjing i kabinett, men vær klar over risiko for vannskader ved en lekkasje.

Kostnadsestimat er satt for renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under kabinett,

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av trebenk med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Toalett har riss i emaljen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke nødvendig med hulltaking da det er åpent bjelkelag til sluk i krypkjeller, fuktmåling er foretatt der.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Fuktmåling i bjelkelag ved sluk ble det målt ca. 19 %, som er i grenseland til skadelig fukt, i tillegg er det påvist råteskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling viste i grenseland til skadelig fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med flislagt benkeplate, skap med profilerte og glatte fronter.

Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere fliser har sprekker og er delvis løse.

Det drypper fra kran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av innredning.

Kran må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning.



Sprekker i fliser.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.

Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.

Stoppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik:

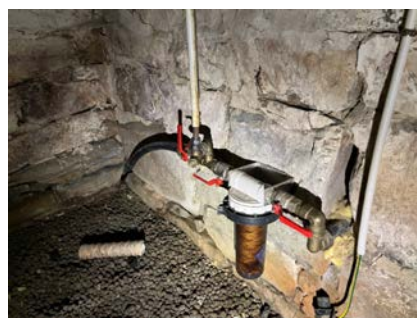
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran med filer i krypkjeller.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Ukjent alder på avløpsrør.

Stakeluker i kjeller, vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vakumventil.



Avløpsrør med stakeluke.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det et ikke ventilasjon på soverom, stuer og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i krypkjeller.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på Boligmappa.no.
Lekkasje er utbedret etter befaring, iht. rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

TO 3 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.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
Inntaksikringer på møneloft.

Eier opplyser at ST Elektro monterte ny kurs til varmtvannsbereider, byttet noen sikringer i 2024.

Det foreligger el-dokumentasjon for arbeid utført i 2024 på Boligmappa.no.

Eier opplyser at det er en eksponert ledning på bad og at tidligere eier har installert ventilasjonsvifte på bad.

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.
1988 Det kan ikke sies sikkert at hele anlegget ble skiftet ved tilbygg, men store deler.

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

Nei Vifte på bad er installert av tidligere eier.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2024 på Boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunnlag av vifte på bad er tilkoblet av ufaglært, observert løse ledninger på bad og kjøkken, er det gitt TG3, samt at deler av anlegget er fra ukjent alder og at det ikke foreligger dokumentasjon for hele anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs ledning til lampe på bad.



Vifte på bad er montert av tidligere eier.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat datert 2024.
Røykvarslere i hver etasje.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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



Synlig grunnmursplast.



Saltutslag på vegg i krypkjeller er tegn til at fuktsikring/drenering har begrenset effekt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av bl.a. fjell etter observasjoner i krypkjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt i krypkjeller med tilsig av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Om mulig bør det foretas fuktsikring av grunnmur og utbedre drenering, dette kan være utfordrende flere steder da det er skrånet fjell i dagen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer ved bygning.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Deler av murer har skjevheter og heller delvis innover.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer bør rettes med riktig helling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrenghorhold

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det heller mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

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

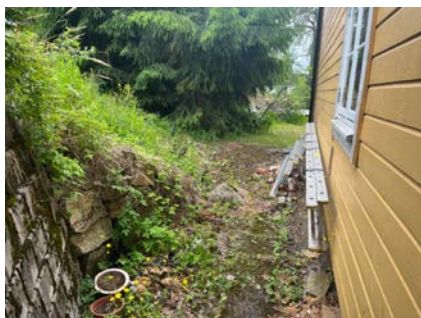
Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig bør det foretas terrengjustering, dette kan være utfordrende da det er fjell i dagen og tilliggende vei.
Ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenget heller mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Ukjent alder, det kan være eldre ledningsnett.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Enkelgarasje med underetasje under deler av bygning. Underetasje består av to rom med støpt dekke, vegger av lettklinkerblokker, som er delvis kledd utvendig med bruddskifter og trekledning, himling har trepanel i et rom og åpent nedføret himling i det andre rommet, tilgang med to-fløyet tredør fra hage. 1.etasje har elementdekke med påstøp, åpne bindingsverksvegger med utvendig vindtetting og trekledning, åpen saltak konstruksjon tekket med betong takstein, manuell leddport og vinduer. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har stedvis manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/97 m²

Enebolig: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Gang, 2 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 100 000
Kr 2 800 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	2 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klubbeveien 95 ,1950 RØMSKOG 41 m² 1968 1 sov	23-10-2023	1 400 000	1 475 000		1 475 000	35 976
2 Hellenefeltet 22 ,1950 RØMSKOG 100 m² 1988 3 sov	23-10-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	28 000
3 Nylendveien 104 ,1950 RØMSKOG 91 m² 1937 2 sov	24-04-2022	1 990 000	1 990 000		1 990 000	21 868
4 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m² 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	21 374
5 Skurås 17 ,1950 RØMSKOG 151 m² 1954 3 sov	15-09-2024	2 650 000	2 450 000		2 450 000	16 225
6 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 228
7 Storveien 200 ,1950 RØMSKOG 176 m² 1971 3 sov	04-05-2025	1 900 000	2 200 000		2 200 000	12 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	20 795
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 290 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

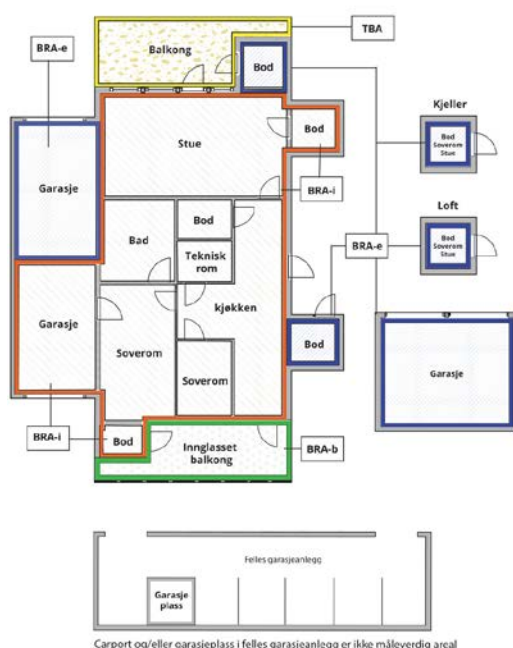
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	70			70			70
Loftetasje	27			27		18	45
SUM	97					18	115
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Peisestue, Kjøkken		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kneloft, møneloft og krypkjeller har ikke måleverdig areal. Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,48 m under skråtak til ca. 2,05 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist komplette målsatte tegninger.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg, godkjent av Rømskog Bygningsråd 21.7.1988.

Det er flere endringer på plantegning 1.etasje i forhold til dagens bruk, bl.a. er soverom endret til spisestue, bad og vindfang er flyttet ut i tilbygg og rommene åpnet til peisestue.

Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmtvannsbereder og utekran, utført av Aarstad & Sønner AS.

Eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Soverom nord har ikke dagslysflate på minst 10 % av bruksarealet, men pga. vindu tilfredsstiller krav til rømning er dette godkjent.

Soverom har takhøyde på under 2,20 m, ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
Underetasje		18		18	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik, underetasje er ikke målsatt.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger godkjent av Rømskog kommune 21.10.1997.

Enkelte mindre endringer, som bl.a. dør ved port og vindu i gavl er ikke satt inn.

Et rom i underetasje er merket vaskerom/bod.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er beregnet til ca. 59 m² bruttoareal, iht. dagens forskrift skal garasjer på over 50 m² bruttoareal ha minimum 8,0 m innbyrdes avstand til nærmeste byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene.

Det skal tillegges at det foreligger tegninger som er godkjent av Rømskog kommune i 1997 og det kan være annet regelverk på byggetidspunktet eller at etasjene er vurdert som to separate brannceller med støpt etasjeskille.

Det bør undersøkes med kommunen om dette er godkjent i forhold til dagens krav.

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	97	0
Garasje	0	51

Kommentar

Garasje

Garasje er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Alessia Marzano	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	26		0	1522 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Storveien 206, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Marzano, Alessia

Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt med offentlige grensemerker og areal kan være unøyaktig, iht. matrikkel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et område med spredt bebyggelse, ved Storveien nord på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1.522 m² i et skrånet terreng, der deler av tomta er opparbeidet med bl.a. plen, beplantning, heller og støttemurer.

Siste hjemmelsovergang			
Kjøpesum	År	Type	Kommentar
469 425	2023	Opphør av samboerskap	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Oppdragsbekreftelse	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	22.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	10.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	15	Nei
Tidligere salgsdokumenter	18.10.2021	FINN annonse forrige salg.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	10.06.2025	Tegninger bolig, 1988. Tegninger garasje, 1997.	Gjennomgått	4	Nei
Feie- og brannvesen	26.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	17.06.2025	Dokumentasjon fra elektriker, datert 19.9.2024. Dokumentasjon fra rørlegger, datert 20.8.2024.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	17.06.2025	Lagt til kommentar om det elektriske anlegget og dokumentasjon på Boligmappa.no.
3	20.06.2025	Revidert versjon etter rettelser og opplysninger fra eier, samt oppdatert egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FU8416>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250104	

Selger 1 navn
Alessia Marzano

Gateadresse	
Storveien 206	

Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rusten skjøt i dusj-sluk på badet ser ut til å ha forskjøvet seg(?) Dette har ført til lekkasje/drypping i krypkjeller(sluket er direkte synlig fra krypkjeller) ved dusjing direkte på gulv når vannet renner ned i sluket, evt ved tett sluk hvor vannstanden øker over denne skjøten. I tillegg ble det oppdaget det som sannsynligvis var råte og trolig sopp i støttevegg/gipsplater(?) på badet. Med støttevegg menes her trolig bordplank(?) hvor utenpå det ligger trolig gipsplater(?) og utenpå dette flis(selve oppbygningen er eier usikker på da de ikke er fagkyndig). Det var tidligere dusjhjørne på badet. Se arbeid på bad/våtrom.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eiere pusset trolig opp badet selv, men dette er uvisst. Da nåværende eier ønsket å installere dusjkabinett ble det revet to mindre skillevegger til dusj-hjørnet. Det ble deretter flislagt over området hvor skilleveggene stod. Og deretter installert dusjkabinett, med utløpsslange direkte i sluk. Dette arbeidet ble utført av ufaglærte. Eier byttet ut servant på badet(ufaglært). Aarstad og Sønner AS installerte ny varmtvannsbereider i 2024, og byttet samtidig utekran.

Arbeid utført av

Aarstad og Sønner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt usikkert. Ved veldig høy luftfuktighet eller regnvær ved lave temperaturer over lengre tid har det tidvis vært fuktig i krypkjeller, og på lave punkter i berget(?) kan det i tilfeller samle seg litt vann. Det er vanskelig å vurdere mulige årsaker, det kan være kondens på berggrunn, komme gjennom sprekker i berget eller under grunnmur? På grunn av mangel på fagkunnskap er det vanskelig å vite hva standarden er, eller grunn til hvorfor dette er tilfellet. Det er observert det som trolig er saltutslag minst ett sted i krypkjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen av takrennene drypper i enkelte av skjøtene. I tillegg heller den ene takrennen litt, dette har ført til tilbakeslag av vann opp mot den ene vindskyen på den ene siden av huset, som igjen har ført til noe råte/mose nederst på vindskyen. Situasjonen er midlertidig utbedret med blikkplate.

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

Beskrivelse

Det ble påvist bekkesot i pipen i 2024. Uvisst om dette har vært tilstede over lengre tid da ildstedet ikke har vært mye i bruk av nåværende eier. Eier ble informert om hvordan fyring bør gjennomføres ved oppdagelsen. Fresing øverst i pipa ble gjennomført 2024. Ny feiling ble gjennomført 2025, men eier var ikke tilstedet, så kun inspisert utenfra. Tidligere eier gjorde endringer i murbelegg(og fjernet en sidevegg og noen tilhørende murstein) på kjøkken(baksiden av ildstedet) i 2022 og det kan se ut som det er eller har vært sotutslag(?)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er enkelte synlige sprekker i mur, spesielt på eldre del av huset. På grunn av mangel på fagkunnskap er det vanskelig å vurdere.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen var ubebodd høst/vinter/vår 2023/24, og ved gjeninnflytting i mai 2024 var det sporadisk muselort inne, men ingen mus. Det ble tatt mus med felle sporadisk i krypkjeller(og kneloft) høsten og tidlig vinter 2024, men altså da kun i kaldområder. Muselort har blitt observert i isolasjon i krypkjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble installert ny varmtvannsbereder sommeren 2024. Installasjonen ble gjennomført av Aarstad og Sønner AS og ny kurs til berederen ble lagt opp av ST Elektro. ST Elektro byttet også noen sikringer. I tillegg ble ventilasjonsvifte installert på badetrom av far til tidligere eier.

Arbeid utført av

ST Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring \(1\).pdf](#)

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe av murbelegget på baksiden av ildstedet ble fjernet av tidligere eier og hans far for å gjøre plass til kjøleskap. De satte også opp en delvis lettvegg mellom kjøkken og spisedel. Deler av rekkverk på terrassen ble fjernet av tidligere eier, og en trapp ned til hagen ble installert. En platting ble satt opp i hagen av tidligere eier. Det er uvisst hvor mye eget arbeid som ble gjort selv av andre tidligere eiere.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eiere bygde trolig garasjen selv. Det er uvisst hvor mye som ble gjort selv av tidligere eiere av annet arbeid.

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

Beskrivelse

Bekesot ble observert av feier i 2024, og en rapport ble tilsendt eier.

Filer

[Sak avsluttet \(1\)_250522_181719.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[fdv \(1\).pdf](#)

Document reference: 1107250104

Tilleggskommentar

Boligen har vært ubebodd(men sporadisk besøket) siden 01.01.2025, og var ubebodd fra september 2023 til mai 2024. Servant på kjøkkenet drypper fra åpningen. Enkelte knekte fliser på kjøkkenet. En eksponert(?) ledning på badet. Det er observert sagspon/sagflis(eller liknende)/mose(?)barnnåler m.m. i sprekker i laften, samt mellom laft, men det er ikke gjort noen videre utredning om hva dette er. Eier påpeker at det har vært slik siden innflytting. Notat fra takst-rapport fra 2021, Garasje: underetasje med to boder, støpt betong på gulv: Fuktidikator er anvendt på gulv i boder i underetasjen og det er påvist høye indikasjoner på fukt. Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250104

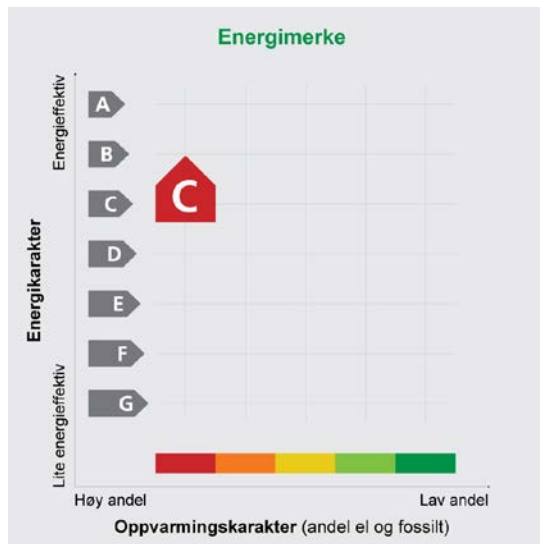
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alessia Marzano	b26f618055998d593c9d8 1f1b77cebfb6c3bc06	22.09.2025 09:55:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250104

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

Adresse	Storveien 206
Postnr	1950
Sted	RØMSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	26
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	147158203
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1322165
Dato	10.10.2021

Innmeldt av Eirik Kjølstad Sandberg



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

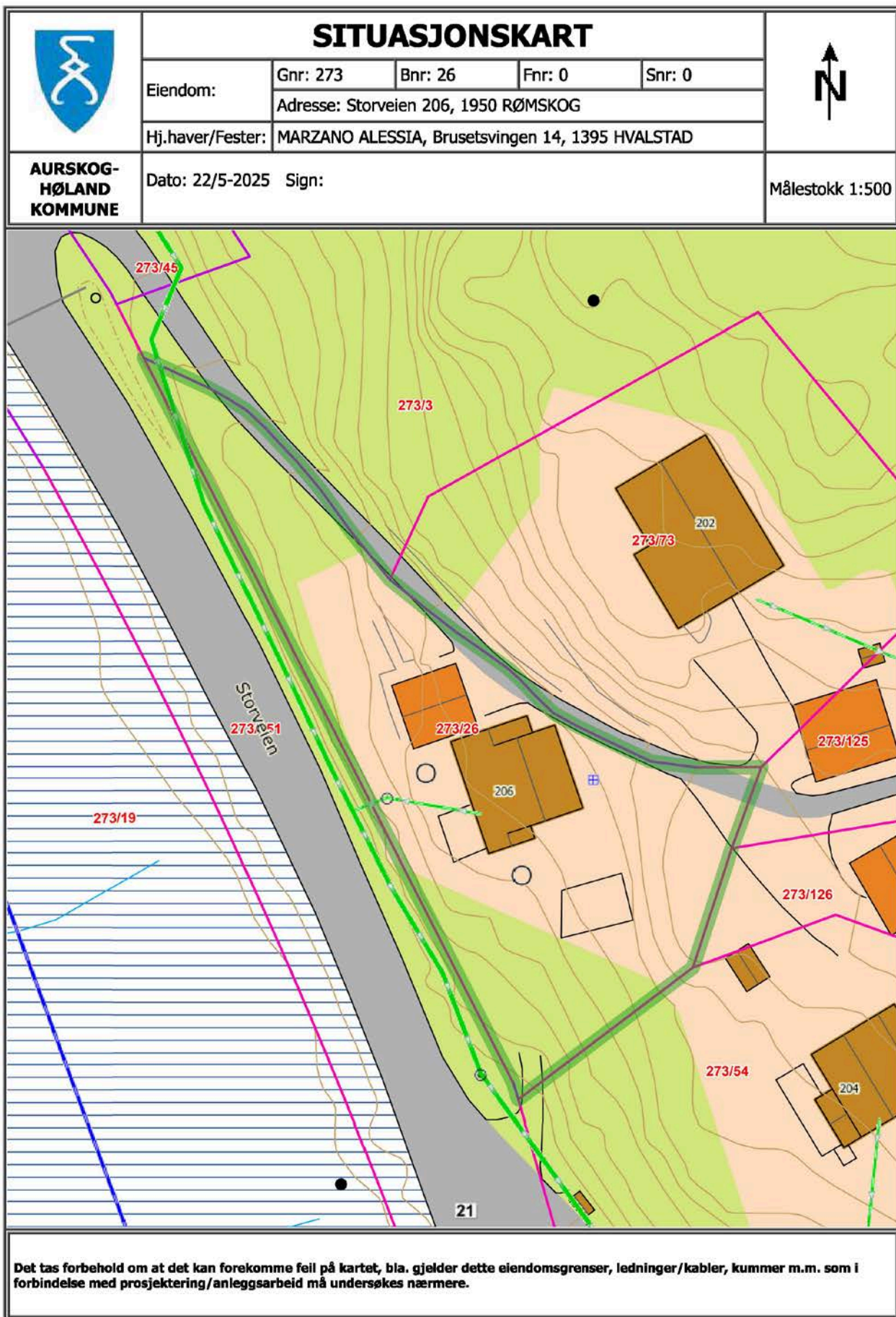
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Nabolagsprofil

Storveien 206

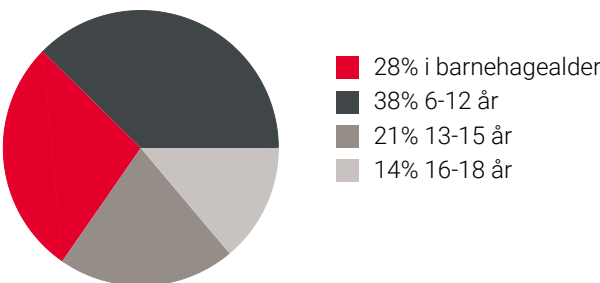
Offentlig transport

🚶 Lund i Rømskog Linje 470	2 min 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.) 45 elever, 4 klasser	3 min 2.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	25 min 25.9 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 24.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 25.1 km

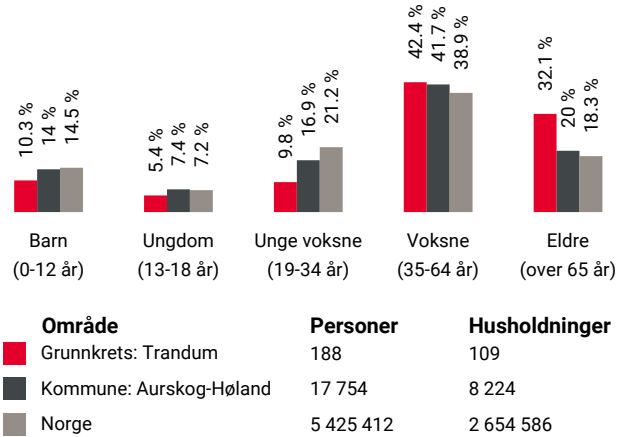
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Rømskog barnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 2.7 km
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	10 min 11 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	20 min 23.1 km

Dagligvare

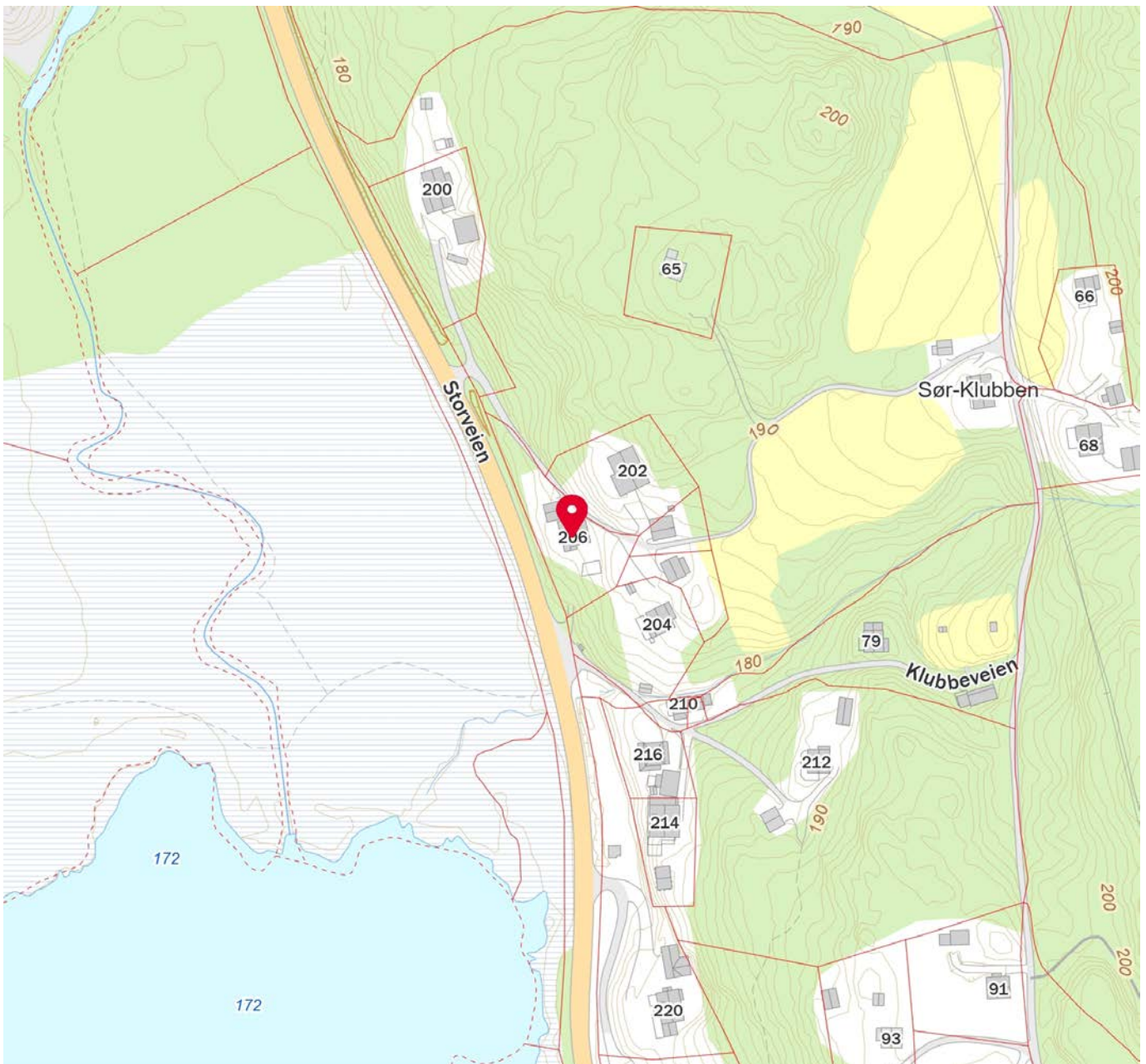
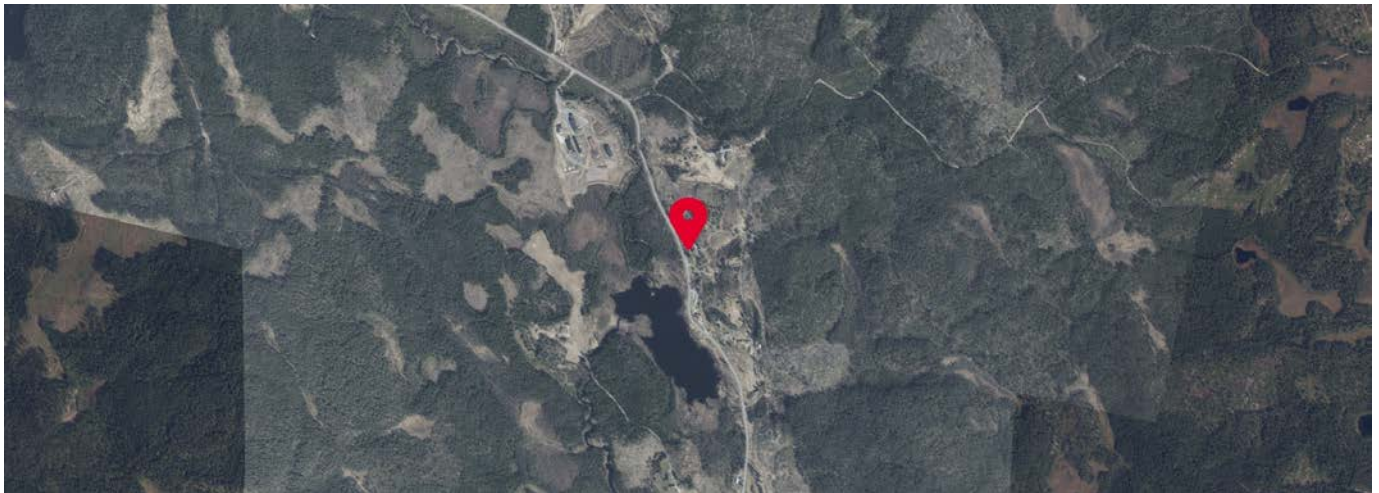
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	3 min 3.6 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	10 min 11 km

Sport

🏃 Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.7 km
🏃 Rømskogbanen Fotball	3 min 2.7 km
🏃 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	22 min
🏃 MOVA Bjørkelangen	23 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Storveien 206
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre