



aktiv.

Klubbeveien 103, 1950 RØMSKOG

**Koselig og oppgradert enebolig
med vestvendt beliggenhet og
utsyn mot Klubbetjern. 2 soverom.
Dobbeltgarasje og uthus.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Jan Gunnar Austad
Kari Johanne Stalheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938 (antatt)
BRA-i/BRA Total 104/160 kvm
Tomtstr.: 2754.4 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1107250207

Ditt nye hjem!

Velkommen til Klubbeveien 103, en sjarmerende og pent innredet enebolig i rolige, naturskjønne omgivelser på Rømskog. Boligen er opprinnelig fra ca 1938, men har de senere årene gjennomgått flere oppgraderinger både innvendig og utvendig. Boligen har en behagelig og rolig atmosfære.

Bad/vaskerom var nytt i 2025 (etablert ved egeninnsats) og har bl.a. gulvvarme, og kjøkkenet er oppgradert med moderne løsninger med bl.a. induksjonstopp og integrert stekeovn samt klargjort for oppvaskmaskin. Stuen er naturlig delt i to soner, og har vedovn som gir god varme på kjølige dager.

Det er en nyere dobbeltgarasje med loft, og et praktisk uthus med lagringsplass.

Eiendommen ligger rett ved Klubbetjern, med kort vei til busstopp, skole, barnehage og matbutikk. Det er heller ikke langt til Rømsjøen med fine badeplasser og til Kurøen som er et populært utfartssted om sommeren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	5
Plantegning loftsetasje	15
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Kart	80
Ferdigattest garasje	81
Kart	82
Nabolagsprofil	84
Budskjema	95

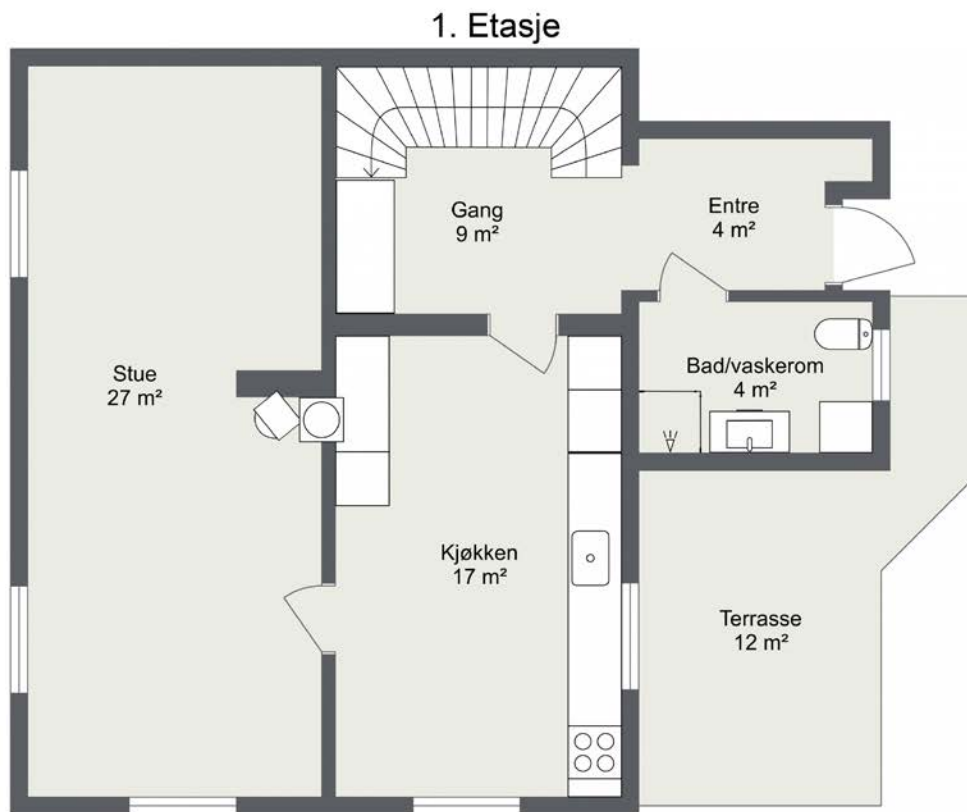


Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Klubbeveien 103!
Foto: Svein Michaelsen



Det er flere bade- og fiskevann i nærområdet, samt fine rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Klubbeveien 103, 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. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Boligen har en praktisk og innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Her er det varmekabler i gulvet (på tilbygget), noe som gir god komfort på kalde dager.





Fra entréen ledes man videre inn i gangen med trapp til loftsetasjen. Gangen gir god adkomst til boligens øvrige rom i første etasje og bidrar til en effektiv og oversiktlig planløsning.



Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og god skap- og benkeplass. Downligths i taket gir behagelig lyssetting og godt arbeidslys ved behov. Det er ikke installert oppvaskmaskin, men det er klargjort for dette.



Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, integrert stekeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Videre er det avsatt plass i innredningen til kjøl/frys.



Fra spisekroken er det fint utsyn via vinduer i to himmelretninger.



Kjøkkenet fremstår som et trivelig samlingspunkt i boligen. Romløsningen er funksjonell og praktisk i hverdagen.



Stuen er romslig og har en lun og hyggelig atmosfære med villmarkspanel og malt panel på veggene.



Vedovnen gir både effektiv oppvarming og en koselig stemning i rommet.



Rommet er naturlig delt i to soner, og innerst i stuen passer det fint å innrede med en spisestue.



Badet i første etasje var nytt i 2025 (etablert ved egeninnsat) og fremstår moderne og funksjonelt.



Rommet har fliser på gulv med gulvvarme, fliser og panel på vegger samt downlights i himling.



Badet er utstyrt med servant med skuffeseksjon, speilskap, toalett, dusjhjørne med glassvegger, håndklevarmer og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

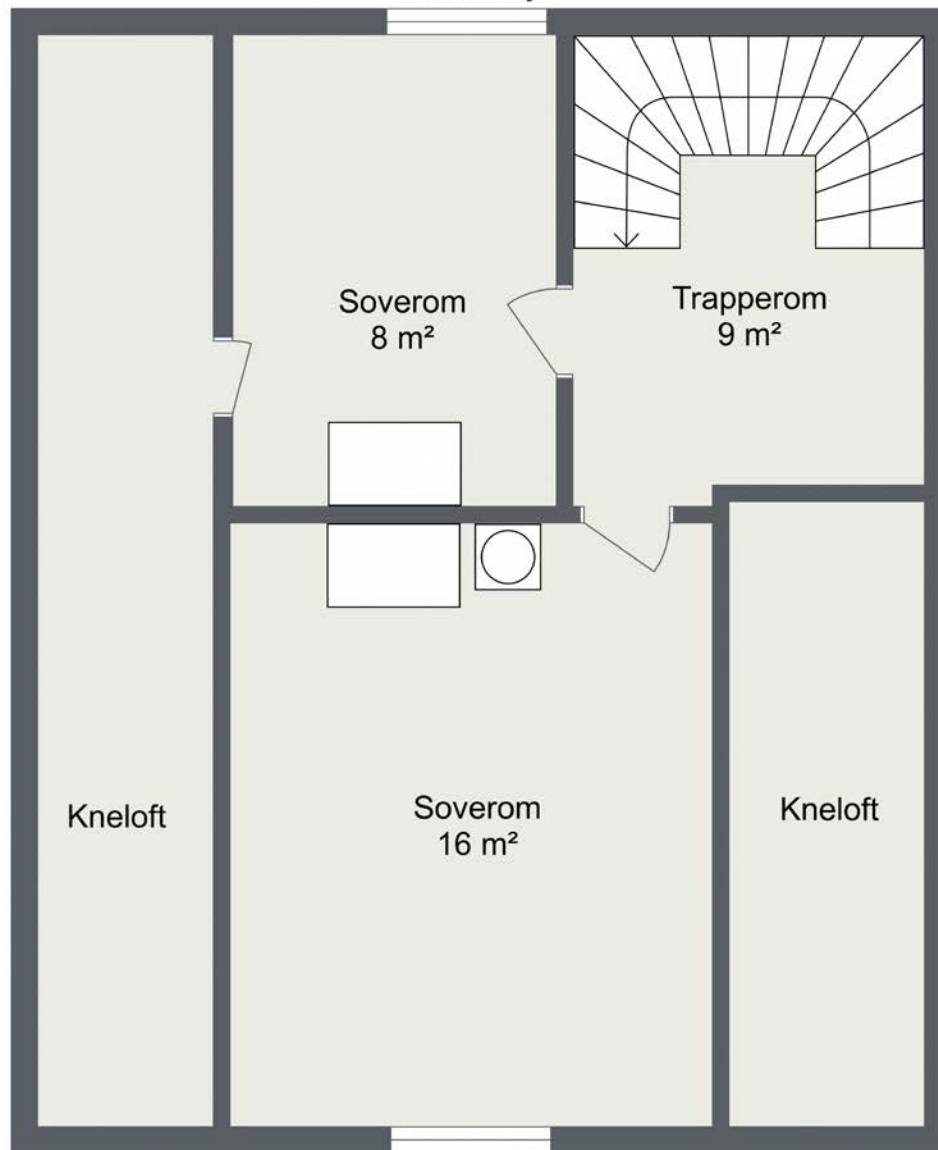


Under kjøkkenet er det et kjellerrom som benyttes som bod. Rommet har støpt plate på mark med sluk. Boligen har krypkjeller med både innvendig og utvendig adkomst.



Det er åpent trappeløp mellom etasjen, og trapperommet i loftsetasjen har sjarmerende skråtak.

Klubbeveien 103, Rømskog
Loftetasje



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. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverommene fremstår begge som hygge og lune med malte paneler og skråtak.



Begge soverommene har plass til garderobeløsninger, og det ene har tilgang til lagringsplass i kneloft.



Soverommene er av ulik størrelse, og det største rommet har god plass til dobbeltseng.



Også her er det god plass til ulike garderobeløsninger.



Beliggenheten er vestvendt og fra eiendommen er det fritt utsyn til Klubbetjern som ligger like nedenfor.



Ved boligens inngangsparti er det en sydøstvendt terrasse.



Det er godt med parkeringsmuligheter i dobbel garasje og på egen gårdsplass.
Garasjen har to aluminium leddporter med elektrisk åpner og tredør.



Garasjen har innlagt strøm, 3-fas og sikringsboks. I tillegg er den isolert og har lagringshems med nedfellbar stige.



Lagringshems garasje



På tomten er det også et uthus med lagringsbod. Uthuset har innlagt strøm.



Boligen ligger et naturskjønt og rolig, familievennlig område på Rømskog.



Rømskog er et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv - rett utenfor egen dør.



Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog. Rømskog sentrum har i tillegg legesenter, sykehjem, bibliotek og kirke.



Rømskog barneskole er en fådelt skole. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage i skogkanten.



Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell, ligger ved innsjøen Vortungen.



Kurøen er et kombinert bygdetun og kultursenter. Her er det mange fine aktiviteter året igjennom for hele familien.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 160 kvm

TBA: 12 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 10 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, bad/vaskerom, kjøkken, gang, stue

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Trapperom, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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. Kryp kjellere er ikke måleverdige da takhøyder er under 1,90 m. Terrasse er ca. oppmålt og definert som Åpent areal

(TBA). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,37 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,58 m under skråtak til ca. 2,18 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 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 og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). På hems er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 27 m². Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Uthus:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2754.4 kvm

Mottatt situasjonskart viser enebolig og tidligere garasjes plassering på tomten. Ny garasje og uthus er ikke registrert hos kommunen og fremkommer derfor ikke på situasjonskartet. Tidligere garasje er revet.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger naturskjønt til med utsikt mot vest, og like ovenfor Klubbetjern. Boligen ligger i et skrånet terreng som er planert og skrånet fjell i dagen. I henhold til eier ble deler av terrenget ble sprengt og planert i 2024. Tomten har også en flaggstang. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. Ved boligens inngangsparti er det en sydøstvendt terrasse.

Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig og barnevennlig område på Rømskog i Aurskog-Høland kommune. Rømskog har skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og Joker nærbutikk. Rømskog er også et sted med gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Rømskog, natur, ro og aktivitet

Rømskog er et ekte naturparadis, med over 100 innsjøer og tjern som innbyr til fiske, padling og bading. Her kan du oppleve jakt, følge merkede turstier eller benytte deg av

oppkjørte skiløyper på vinterstid. Området inviterer til friluftsliv året rundt, med ro, frisk luft og naturskjønne omgivelser som bakteppe for et aktivt liv. Bygda ligger idyllisk ved Rømsjøen, tett på svenskegrensen, med Marker i sør som nærmeste nabo. Omkranset av skog, vann og fredelige kulturlandskap, gir beliggenheten en sjelden ro og et harmonisk miljø for både familieliv og fritid.

Kultur og historie

Kurøen bygdetun og kultursenter er Rømskogs tusenårssted, med badeplasser, fiske og kulturarrangementer. Rømskog kirke, ombygd i 1799 på grunnlag av en eldre stavkirke, ligger nordøst ved Rømsjøen. Nærheten til Kurøen bygdetun og Trosterud skolemuseum gir en spennende inngang til lokal historie, skole- og bygdeliv, og gjør området attraktivt for både fastboende og besøkende. Utfluktsmålet Haukenesfjellet med brannvaktårnet (som også er en DNT-hytte) byr på spektakulær utsikt mot Sverige og omegn.

Tjenester og hverdagsliv

Rømskog har et aktivt og levende lokalsamfunn. Joker Rømskog er den trivelige nærbutikken med alt du trenger i det daglige, og som også blir et sosialt møtested. Rømskog har også legekantor og et meråpent bibliotek. Rømskog skole er en fådelt skole, og tilbyr 1.–7. klasse med SFO-tilbud, mens barnehagen på «Skoletoppen» deler lokaler med SFO og har gode inne- og uteområder. Skogen rett utenfor døren gir barna rikelig med muligheter for lek, utforskning og fysisk aktivitet.

Aktivitet og rekreasjon

Rømskog Idrettslag samler barn og voksne gjennom bl.a. allidrett og fotball. Her er det trimrom og gruppeaktiviteter, mens naturen selv fungerer som et treningsområde med merkede turstier, skogsbilveier og oppkjørte skiløyper. Det årlige Unionsmarathon trekker deltakere fra Norge og Sverige – perfekt for de som ønsker mosjon og fellesskap. Rømskog byr på idylliske badeplasser, blant annet Kirkesand ved Rømskog kirke og Sandviksand øst for Kurøen. For overnatting finnes Nord Steinby Kro og Camping samt Kirkerud Camping, som gjør det enkelt å kombinere opplevelser i naturen med komfortabel overnatting.

Rømskog Spa er en del av Unike Hoteller og kombinerer moderne velvære med naturopplevelser og panoramautsikt over Vortungen. Her finner man avslappingssoner, bassenger inne og ute, samt sauna i vannkanten. Om vinteren blir innsjøen et perfekt sted for skøyter og vintermoro – en unik kombinasjon av spa og natur. Rømskog Spa tilbyr utleie av kano, SUP og trampbåt på Vortungen.

Samhold og utvikling

Rømskog kombinerer sterk lokal identitet og solid forankring i lokalmiljøet. Rømsjingene er gode på å skape liv og røre i bygda, og som ny vil du føle deg velkommen og inkludert. Den frivillige foreningen Rømskog 2032 har som motto å være motoren for å fremme Rømskog som et godt sted å være: For en dag, for en ferie

eller hele livet. Normeka har helt fra 1980 vært Rømskogs hjørnesteinsbedrift, og er kjent for produksjon av landingsutstyr og master til flyplasser globalt, samt trapper og rekkverk. Det er flere store entreprenører i bygda, bl.a. Bergquist Maskin og Transport AS, samt Holth Skogsdrift AS.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Rømskog barneskole er en fådelt skole. Det er skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage i skogkanten. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, ca. 30 min kjørevei fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass ligger ca. 600 m fra boligen. Med bil fra Rømskog tar det ca. 30 min til Bjørkelangen, 35 min til Töcksfors, 70 min til Lillestrøm, samt 1 time og 25 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Generelt:

Eldre bolig med 1-1/2 etasje og et uinnredet kjellerrom. Boligen er benyttet som fritidsbolig, men er registrert som enebolig. Boligen er tilnærmet helrenovert utført i hovedsak som egeninnstas av dagens eier med unntak av elektro- og rørleggerarbeider. Deler av renovering har et visst preg av å ikke være fagmessig utført, selv om dette i hovedsak er av estetisk karakter. Det bemerkes at bygningen er eldre og det forekommer skjevheter, samt at det er registrert fukt og enkelte råteskader i kjeller/krypkjeller.

Byggemåte:

Støpt grunnmur med naturstein. Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vinds kier av tre. Saltak konstruksjon med ark over inngangsparti, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med tilgang til et loft. Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør til entre og enkel ytterdør til krypkjeller. Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte søyler.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Varm og fuktig luft stiger fra grunnen og kan forårsake kondens. En fuktsperre mot grunnen vil kunne redusere denne risikoen.

Krypkjeller med utvendig tilgang

Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til et soverom tar i karm.

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke installert ventiler i rom for varig opphold, som soverom, kjøkken og stue.

Varmtvannstank

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

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Øvrige vegger enn det som er beskrevet, er ikke drenert eller fuktsikret. Eier opplyser at det er fjell som hindrer ytterligere drenering/fuktsikring. Det ble observert enkelte symptomer på

fukt i kjellere, men det er ikke stadfestet at dette har sammenheng med manglende drenering. Det er manglende tetningslist på grunnmursplast, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og dermed gi økt risiko for fuktskader i kjellere.

Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er fjell i dagen mot grunnmur fra øst.

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

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel med gulvlist på vegger er ført ned til flisgulv og kan bli utsatt for fukt ved lekkasje eller bruksvann.

1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist andre avvik: Krav til fall er ikke iht. dagens krav, det er ca. 10 mm fra gulv ved terskel til slukkant, kravet er 25 mm. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell 80 cm ut fra sluk, kravet er 16 mm. Det er registrert enkelte flate partier i dusjsone. Flisleggingen er ikke fagmessig utført med varierende bredde på fuger og enkelte sprang (høydeforskjeller) på flisene.

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

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er avvik: Overgangen fra gulvflis til trepanel med gulvlist har ukjent utførelse, og det er ikke mulig å verifisere om membranen er ført minst 5 cm opp på vegg, slik dagens krav tilsier.

1.Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng

Vurdering avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist råte i en bjelke ved murvegg mot sør. Enkelte mindre saltutslag og fuktmerker i nedkant på vegg

Krypkjeller med innvendig tilgang

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 manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist råte i bjelke og stubbloft i hjørne mot nord/øst. Det ble målt opp til ca. 33 % fukt

i dette område og ca. 17-20 % fukt i øvrige deler av stubbloft, som er over grensen for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

TG Ikke undersøkt:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag, så langt det kan registreres. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille og andre konstruksjonselementer. Dette er forholdsvis normalt i eldre hus og det er ingen tegn som tilsier setninger eller bevegelser. Bjelkelag er for øvrig vurdert under punkt "Rom under terreng" og "Krypkjeller".

Lovlighet:

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger udatert tegning av tilbygg. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Meglers kommentar: Planløsning i 1. etasje er endret fra forrige salg. Bad i trapperom er fjernet. I dagens planløsning er det bad på vaskerommet. Det er også fjernet et vindu og satt inn et nytt på annet sted i inngangspartiet.

Garasje: Eldre garasje/uthus, som vist på situasjonskart er revet og det er bygget garasje og uthus i 2025. Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke forevist tegninger eller dokumenter som viser at tiltaket er søkt og godkjent. Det må undersøkes med kommunen om garasjen er godkjent eller eventuelt søke godkjenning. Meglers kommentar: Selger har søkt og fått godkjent garasjen. Denne er ferdigstilt og det foreligger ferdigattest datert 31.03.2026. Ny garasje fremkommer ikke på situasjonskart hos kommunen.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verket vedrørende eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. Nedre Romerike- Brann og redningsvesen opplyser at siste feiing ble utført i 2024. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja. Beskrivelse: Støping av gulv og flislegging. Montering av bade innredning og dusjvegger.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Beskrivelse: Smøremembra på hele gulv og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Beskrivelse: Nye vinduer. Ny kledning. Etterisolert. Nye takplater. Ny pipehatt.

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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Ikke drenert under terrasse og vegg mot kjellerdør. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert under terrasse og vegg mot kjeller dør.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Se svar på nr 9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Drenert

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Drenert. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Vegg under terrasse og mot kjeller dør.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Maur. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Maurtue fjernet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Vannet hadde frosset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Isolert vannledning

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Aarstad. Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør opplegg inne nytt. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Boring av hull til rør og annet forberedende arbeid

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Pipe brann. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig piperør i stål. Vet ikke når, men før 2017. Dette er opplysninger fra tidligere eier.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Aurskog ovn og pipeservice. Beskrivelse: Montert ny peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Gardermoen Elektro. Beskrivelse: Alt elektrisk nytt.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Inngangsparti (bad) bygget i 1996. Hele eiendom målt opp på nytt av kommunen. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Målt opp på nytt.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Røed fjellboring as. Beskrivelse av arbeidet: Sprengt bort fjell. Bygget vedskjul. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Bygd vedskjul.

Innhold

Kort fortalt

- Sjarmerende og pent oppusset enebolig
- Oppholdsrom og våtrom i 1. etasje
- Soverom i loftsetasje
- Moderne og funksjonelt kjøkken
- Stue med to soner og vedovn
- Pent bad med opplegg til vaskemaskin
- Downlights i himling på kjøkken og bad
- Varmekabler i entre (tilbygg) og på bad.
- Trevinduer med 2-lags isolerglass

- El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett
- Sikringsskap med automatsikringer
- Nyere takteking og nyere pipebeslag
- Etterisolert med ny utvendig kledning
- Dobbel garasje med lagringsloft
- Garasjen er isolert og har innlagt strøm
- Utvendig lagringsbod med innlagt strøm

Byggeår

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser og det tas forbehold om korrekt byggeår.

Planløsning

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

Loftsetasje: Trapperom og 2 soverom

Entré

Boligen har en praktisk og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Her er det varmekabler i gulvet (på tilbygg) som gir god komfort på kalde dager. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens rom og gir et hyggelig førsteinntrykk ved ankomst.

Gang og trappeløsning

Fra entréen ledes man videre inn i gangen med trapp til loftsetasjen. Trappen er nyere og fremstår som solid og funksjonell. Gangen gir god adkomst til boligens øvrige rom i første etasje og bidrar til en effektiv og oversiktlig planløsning.

Stue

Stuen er romslig og har en lun og hyggelig atmosfære med villmarkspanel og malt panel på veggene. Vedovnen gir både effektiv oppvarming og en koselig stemning i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet egner seg godt for både avslapning og sosialt samvær.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og god skap- og benkeplass. Det er utstyrt med induksjonstopp, integrert stekeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke installert oppvaskmaskin, men det er klargjort for dette. Løsningen er praktisk og funksjonell, og kjøkkenet fremstår som et trivelig samlingspunkt i boligen.

Bad/vaskerom

Badet i første etasje er fra 2025 (egeninnsats) og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet har fliser på gulv med gulvvarme, fliser og panel på vegger samt downlights i

himling. Badet er utstyrt med servant med skuffeseksjon, speilskap, toalett, dusjhjørne med glassvegger, håndklevarmer og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Soverom

Begge soverommene ligger i loftsetasjen, og fremstår som hyggelige og lune med skråtak. Det er lagringsplass i kneloft.

Kjellerrom/krypkjeller

Under kjøkkenet er det et kjellerrom som benyttes som bod. Rommet har støpt plate på mark med sluk. Boligen har krypkjeller med både innvendig og utvendig adkomst.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg, malt tregulv og fliser.

Vegg: Behandlet trepanel, villmarkspanel og fliser

Himling: Behandlet trepanel med downlighths.

Trapp: Nyere tretrapp til loftetasje og enkel tretrapp til kjellerrom.

Innvendige dører: Profilerte formpressede innerdører.

Tekniske Installasjoner:

Nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftetasje. Det er brannslukningsapparat datert 2006 og røykvarsler.

Innbo og løsøre

Møbler og løsøre kan kjøpes mot et avtalt tillegg.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

1996: Tilbygg med inngangsparti og bad. Ukjent utførende.

2016: Lagt inn stålrør i pipe av forrige eier, årstall er usikkert.

2020: Montert ny peisovn, utført av Aurskog ovn og Pipeservice, iht. dokumentasjon.

2021: Nye vinduer. Etterisolert med ny utvendig kledning. Ny takteking og nytt

pipebeslag. Drenert og isolert under terrasse mot vegg. Isolert vannledning. Utført som egeninnsats.

2025: Renovert bad/vaskerom inkludert sluk, utført som egeninnsats. Sprengt bort fjell og planert, delvis av Rød fjellboring og egeninnsats.

2025: Innvendig røranlegg skiftet, utført av Aarstad & Sønner AS. Elektrisk anlegg oppgradert, utført av Gardemoen Elektro.

Opplysninger er hentet fra avholdt tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv besørge og bekoste ønsket tjeneste.

Parkering

Det er godt med parkeringsmuligheter i dobbel garasje og på egen gårdsplass. Garasjen har innlagt strøm, 3-fas og sikringsboks. I tillegg er den isolert og har lagringshems med nedfellbar stige. Det er to aluminium leddporter med elektrisk åpner og tredør.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom. Øvrig oppvarming med vedfyring (ovn i stue) og panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 737 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for 2025, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 1 289 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 516 029 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 064 117 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 32 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/273/32:

07.11.1947 - Dokumentnr: 2187 - Utskifting

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1953 - Dokumentnr: 902483 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1956 - Dokumentnr: 961 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:26

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:54

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1969 - Dokumentnr: 933 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: N. RØMSKOG VANNVERK AL

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1985 - Dokumentnr: 7534 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:68

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 273 bnr. 68 har veirett over gnr. 273 bnr 3. Ser ikke ut til å berøre eiendommen for salg.

18.03.2005 - Dokumentnr: 1832 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: FORTUM DISTRIBUTJON AS

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1938 - Dokumentnr: 9 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:273 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 227062 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:73 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 205276 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:273 Bnr:32

23.02.2024 - Dokumentnr: 1136218 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:273 Bnr:155

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er mottatt fra kommunen: Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. 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 ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Det er mottatt byggetegninger for tilbygg til enebolig (utvendige fasader) samt for opprinnelig garasjebygg. I henhold til tidligere plantegninger er opprinnelig bad i trapperom fjernet, og tidligere vaskerom er nå både bad og vaskerom. Det er fjernet et vindu i tilbygget, og etablert et nytt. Bygningssakkyndig opplyser i tilstandsrapport at opprinnelig garasjebygg er revet, og det er oppført ny dobbel garasje med hems samt utvendig lagringsbod. Det er ikke mottatt tegninger for disse byggene, og de er ikke registrert hos kommunen. Mottatt situasjonskart viser opprinnelige bygninger plassert på tomten.

Selger har søkt og fått godkjent garasjen. Denne er ferdigstilt og det foreligger ferdigattest datert 31.03.2026.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ikke tinglyst veirett, eller fremlagt annen avtale om veirett. I følge opplysninger fra selger betales det årlig veiavgift tilsvarende ca kr. 2.500,- for vedlikehold og måking. Siste stikkvei inn til keiendommen er etter annen avtale. Megler har ikke mottatt ytterligere opplysninger.

Iht. kommunen er eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning, samt tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-.

Utleggene omfatter foto, urådighet og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Klubbeveien 103 , 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 273, bnr. 32

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1477

Referansenummer: SP2326

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen er tilnærmet helrenovert utført i hovedsak som egeninnstas av dagens eier med unntak av elektro- og rørleggerarbeider.

Eier har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger, samt kvitteringer eller FDV dokumentasjon på det meste som er renovert.

Iom det foreligger dokumentasjon og arbeider ikke er over 5 år er det gitt TGO på enkelte overflater eller bygningsdeler.

Deler av renovering har et visst preg av å ikke være fagmessig utført, selv om dette i hovedsak er av estetisk karakter.

Det bemerkes at bygningen er eldre og det forekommer skjevheter, samt at det er registrert fukt og enkelte råteskader i kjeller/krypkjeller.

Grunnet alder på eldre konstruksjoner kan det forekomme skader som ikke er registrert ved befaringen.

Enkelte avvik er grunnnet sikkerhet og vurdert etter dagens krav.

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

Øvrige bygninger, som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur med naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med ark over inngangsparti, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med tilgang til et loft.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør til entre og enkel ytterdør til krypkjeller.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte søyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og malt tregulv.

Vegger er i hovedsak av behandlet trepanel og villmarkspanel på vegg i stue.

Himlinger er i hovedsak av behandlet trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag, så langt det kan registreres.

Kjellerrom under kjøkken med innvendig tilgang består av en bod.
Kjelleren har støpt plate på mark med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.

Krypkjeller med innvendig tilgang fra kjellerrom.

Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Krypkjeller med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Teglsteinspipe med innlagt stålrør og heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Nyere tretrapp til loftetasje og enkel tretrapp til kjellerrom.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Fliser og trepanel på vegger og behandlet panel med downlights i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Det er benyttet smøremembran bak og under fliser, overgang gulvflis til panelvegg er det usikker løsning på.

Iht. eier.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, håndklevarmere og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk vifte og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp, integrert stekeovn, høyskap, samt frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og stål.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom, iht. observerte termostater og opplysninger fra eier.

Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

Nyere varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er brannslukningsapparat datert 2006 og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser, etter observasjon i kjellere.

Eier opplyser at det ble drenert og fuksikret under terrasse og på vegg mot kjellerdør i 2021.

Eier opplyser at grunnmur ble isolert utvendig i 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ligger i et skrånet terreng som er planert og skrånet fjell i dagen.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger udatert tegning av tilbygg.

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger eller dokumenter som viser at tiltaket er søkt og godkjent.

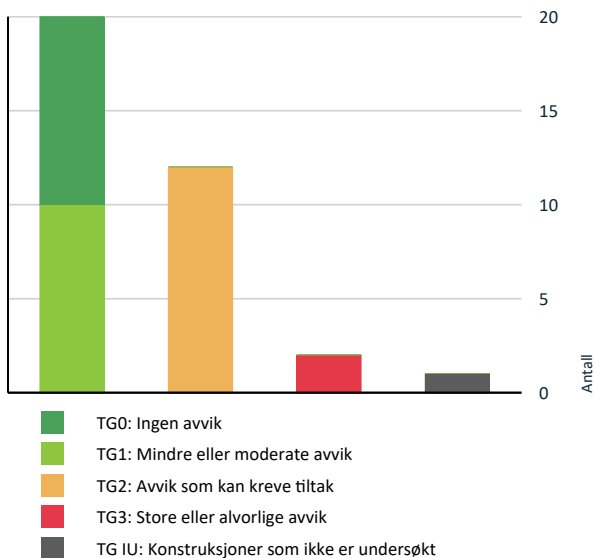
Det må undersøkes med kommunen om garasjen er godkjent eller eventuelt søke godkjenning.

Uthus

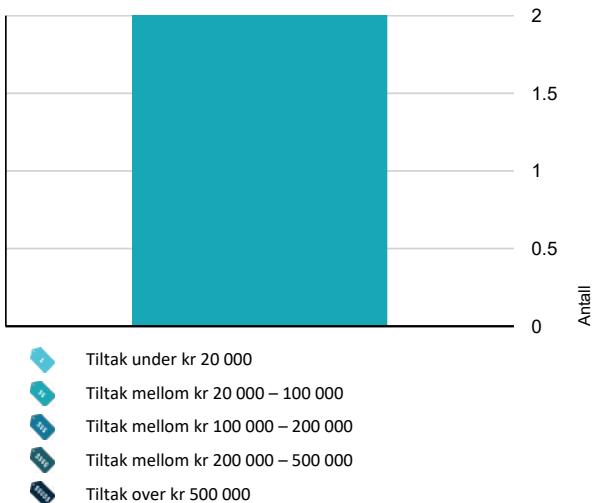
- Det foreligger ikke tegninger

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.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Iht. revidert forskrift gjeldene fra 1.1.2026 krever Fremtind ikke at det opprettes nye rapporter for oppdrag fra 2025, som skal ferdigstilles eller oppdateres fremover. Årsaken er at det ikke stilles strengere krav til innholdet i tilstandsrapporten i den reviderte forskriften.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Eier er informert om at det kan føre til at deler av rapporten, som omhandler berørte punkter kan bli underkjent.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

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 og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. 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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller med innvendig tilgang [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller med utvendig tilgang [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bolig og eldre uthus som er revet.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre bolig med 1-1/2 etasje og et uinnredet kjellerrom. Boligen er benyttet som fritidsbolig, men er registrert som enebolig.
1.etasje med inntrukket inngangsparti består av entre, gang med trapp, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Lofteetasje består av trapperom og to soverom.
Oppvarming med varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom.
Det er offentlig innlagt vann og avløp.
Boligen har oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg med inngangsparti og bad. Ukjent utførende.
2016	Oppgradering	Lagt inn stålrør i pipe av forrige eier, årstall er usikkert.
2020	Oppgradering	Montert ny peisovn, utført av Aurskog ovn og Pipeservice, iht. dokumentasjon.
2021	Oppgradering	Nye vinduer. Etterisolert med ny utvendig kledning. Ny takteking og nytt pipebeslag. Drenert og isolert under terrasse mot vegg. Isolert vannledning. Utført som egeninnsats.
2024	Oppgradering	Helrenovert bad/vaskerom inkludert sluk, utført som egeninnsats. Sprengt bort fjell og planert, delvis av Rød fjellboring og egeninnsats.
2025	Oppgradering	Innvendig røranlegg skiftet, utført av Aarstad & Sønner AS. Elektrisk anlegg oppgradert, utført av Gardemoen Elektro.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2021.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Type undertak er ikke kjent.

Tekking begrenset besikket fra bakkenivå da taket er snødekt og det er ikke hensiktsmessig eller forsvarlig å bevege seg på taket.
Vurdering er på bakgrunn av type tekking og alder.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson når taket er snøfritt og under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.
Det er forutsatt at stigetrinn er festet iht. leverandørens beskrivelser.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre at snø og is raser ned fra taket, noe som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.



Snødekt tak med stigetrinn til pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Det er enkelte underliggere som ikke er kappet.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at yttervegger ble etterisolert, vindtettet og nye kledning i 2021.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med ark over inngangsparti, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med tilgang til et loft. Det anbefales tilgang til kneloft som ikke har luke for inspeksjon.
Møneloft begrenset inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.



Ventilering av møneloft med spalte ned til takfot.

TG 0 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på glass: 2018, 2020 og 2021.

Vinduer ble skiftet i 2021, iht. eier.

Noe byggeskum rester på enkelte vinduer.

TG 1 Dører

Hovedytterdør til entre og enkel ytterdør til krypkjeller.

Hovedytterdør ble skiftet i 2021, iht. eier.



Ytterdør til kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte søyler.

Begrenset inspisert grunnet snødekke.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av behandlet trepanel og villmarkspanel på vegg i stue.
Himlinger er i hovedsak av behandlet trepanel.

Innvendige overflater er renoveret av dagens eier.
Deler av renovering har et visst preg av å ikke være faglig utført, selv om dette i hovedsak er av estetisk karakter.
Enkelte løse eller manglende lister.
Overflater i kjeller er vurdert under "Rom under terreng".

1 TG II Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag, så langt det kan registreres.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger etasjeskillere.
Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille og andre konstruksjonselementer.
Dette er forholdsvis normalt i eldre hus og det er ingen tegn som tilsier setninger eller bevegelser.
Bjelkelag er for øvrig vurdert under punkt "Rom under terreng" og "Krypkjeller".

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som kan ved påvirkning over lengre tid øke risikoen for lungekreft.
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



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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med innlagt stålrør og heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue.
Det ble lagt inn stålrør i pipe etter pipebrann, ukjent årstall, iht. forrige eiers egenerklæring.
Vedovn ble installert i 2020, iht. dokumentasjon fra firma.

Iht. NRBR er siste feiing utført 4.9.2024, siste tilsyn er ikke oppgitt.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken med innvendig tilgang består av en bod.
Kjelleren har støpt plate på mark med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuksøk, fuktmålinger og observasjoner.
Fuktmåling i himling viste ca. 13 %, som er normalt.
Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuksikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist råte i en bjelke ved murvegg mot sør.
Enkelte mindre saltutslag og fuktmerker i nedkant på vegg.

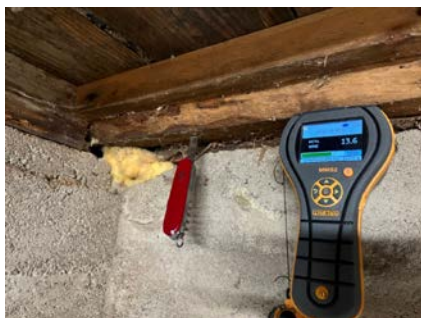
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:

Råteskadet bjelke og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.
Det er ikke målt fukt i område med råte og det kan være eldre skade, men det bør likevel følges med på.
Om mulig bør ventilering utbedres.
Saltutslag og fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, samt økt risiko for mugg- og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i bjelke, fuktmåling viste normale verdier.



Krypkjeller med innvendig tilgang

Krypkjeller med innvendig tilgang fra kjellerrom.
Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Eldre krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuksikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

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 manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist råte i bjelke og stubbloft i hjørne mot nord/øst.
Det ble målt opp til ca. 33 % fukt i dette område og ca. 17-20 % fukt i øvrige deler av stubbloft, som er over grensen for skadelig fukt.

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

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Skadet treverk må skiftes.

Råteskadet bjelke og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.
Det bør samtidig gjøre nærmere undersøkelser av krypkjeller for eventuelt flere skader som ikke ble oppdaget ved befaringen.
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 minske kondens problemer og fuktskader, samt opprettholde god ventilasjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, samt økt risiko for mugg- og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist råte og målt skadelig fukt i bjelke.



Råteskader i stubbloft.



Krypkjeller mot nord/øst.



Krypkjeller med utvendig tilgang

Krypkjeller med utvendig tilgang.
Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell- og jordmasser på grunn.

Fuktmålinger viste opp til ca. 16 %, som er tilnærmet normalt i en krypkjeller.

Det er ikke registrert skader eller unormale forhold, men med tanke på skader i øvrige kjellere bør det undersøkes nærmere om det kan være skader som ikke ble oppdaget på befaringsstidspunktet.

Eldre krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuksikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Varm og fuktig luft stiger fra grunnen og kan forårsake kondens. En fuktsperre mot grunnen vil kunne redusere denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales å dekke til grunnen med plast eller vintermatter for å hindre fukt fra grunnen og utligne temperaturforskjeller mellom ute og inne, noe som kan redusere kondensproblemer og fuktskader.

Det er også viktig å opprettholde god ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for mugg- og råteskader.



Fuktmålinger viste normale verdier.



Krypkjeller med utvendig tilgang.

TG 1 Innvendige trapper

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

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til et soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør eller karm.



Dør bør justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2024, utført som egeninnsats med unntak av rørlegg og elektrisk anlegg.

Våtrommet blir vurdert ut fra dagens tekniske forskrifter.

Det foreligger produkt dokumentasjon for enkelte innretninger og utstyr, iht. eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og behandlet panel med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel med gulvlist på vegger er ført ned til flisegulv og kan bli utsatt for fukt ved lekkasje eller bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved bruk av trepanel på "tørre" veggsoner er det normalt at det benyttes en sokkel med flis eller belegg for å beskytte veggmaterialer mot fukt.

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller erstattes med egnet materiale i våtsoner for å unngå fuktskader på konstruksjonen ved lekkasje eller bruksvann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko skader på veggkonstruksjonen.

Ses i sammenheng med "membran og tettesjikt".



Trepanel og gulvlist er ført ned til gulvfliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til flis ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

Krav til fall er ikke iht. dagens krav, det er ca. 10 mm fra gulv ved terskel til slukkant, kravet er 25 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell 80 cm ut fra sluk, kravet er 16 mm. Det er registrert enkelte flate partier i dusjsone.

Flisleggingen er ikke fagmessig utført med varierende bredde på fuger og enkelte sprang (høydeforskjeller) på flisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det er vurdert at vann vil bli ledet til sluk ved en eventuell lekkasje, som en ekstra sikkerhet kan det monteres sensor for lekkasjestopper. Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Varierende bredde på fuger er et estetisk avvik og ikke behov for tiltak.



Varierende bredder på fuger.



Sprang på fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Det er benyttet smøremembran bak og under fliser, overgang gulvflis til panelvegg er det usikker løsning på.

Iht. eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på legging av membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Overgangen fra gulvflis til trepanel med gulvlist har ukjent utførelse, og det er ikke mulig å verifisere om membranen er ført minst 5 cm opp på vegg, slik dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tiltak:

Det bør undersøkes om membranen er ført opp minst 5 cm på vegg, og at den ikke er perforert av spiker gjennom gulvlisten.

Dersom dette ikke kan verifiseres, bør det fremskaffes dokumentasjon som viser at overgangen er korrekt utført.

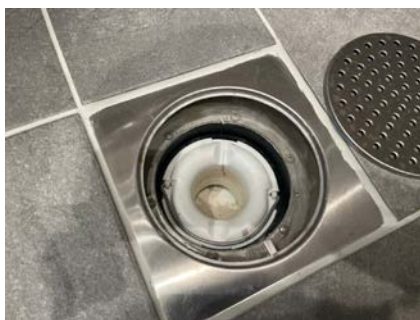
Kan ikke overgangen verifiseres eller det ikke foreligger dokumentasjon, må overgangen utbedres for å unngå fuktskader ved en lekkasje.

Manglende eller feil utført membran i denne overgangen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Overgang gulv/vegg har usikker løsning.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, håndklevarmere og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte og tilluft under dørbled.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ikke vært i bruk, eier ser ikke hensikt med at det blir foretatt hulltaking. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Når badet blir tatt i bruk, bør det foretas hulltaking og kontroll av veggkonstruksjon om det kan være fukt, som kommer fra en eventuelle lekkasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, induksjonstopp, integrert stekeovn, høyskap, samt frittstående kjøleskap.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt, som er et krav i dag.

Iom kjøkkeninnredning står på samme sted som tidligere og det ikke er lagt inn ny komfyrkurs er det ikke et krav, men det anbefales for å redusere fuktskader ved lekkasje og for å hindre komfyrbranner. Noen forsikringsselskaper gir rabatt på forsikringspremien dersom godkjent komfyrvakt er installert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og stål.

Stoppekran i kjeller.

Eier opplyser at røranlegget er skiftet av rørleggerfirma.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røranlegget er skiftet av rørleggerfirma.

Det er observert takhatt på tilbygg, vurdert at dette er for avløpslufing, selv om dette ikke kan stadfestes.

Det er åpent avløpsrør i kjeller, det er vurdert at staking av avløp kan foretas herfra.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med aktiv lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke installert ventiler i rom for varig opphold, som soverom, kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom for varig opphold, som soverom, kjøkken og stue, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for muggdannelse og fuktskader, samt redusert bokomfort.



Mangelfull ventilasjon i bl.a. soverom

TO 1 Varmesentral

Varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom, iht. observerte termostater og opplysninger fra eier.

Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

TO 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Ukjent alder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

TO 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Skiftet eller oppgradert el-anlegg av Gardemoen Elektro AS i 2025.

EL-sjekk av bolig og tilkobling av sikringsskap.

Gå over EL-anlegget i hytta etter kunde har pusset opp, ta stikkprøver.

Ta sluttkontroll av sikringsskapet, tilkobling nye kurser og opprette ny kursfortegnelse.

Komfykurs gjenbrukes.

Iht. samsvarserklæring datert 12.5.2025.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2006 og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser, etter observasjon i kjellere.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble drenert og fuktsikret under terrasse og på vegg mot kjellerdør i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Øvrige vegger enn det som er beskrevet, er ikke drenert eller fuktsikret. Eier opplyser at det er fjell som hindrer ytterligere drenering/fuktsikring. Det ble observert enkelte symptomer på fukt i kjellere, men det er ikke stadfestet at dette har sammenheng med manglende drenering. Det er manglende tetningslist på grunnmursplast, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og dermed gi økt risiko for fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må etableres tetningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre unødige fuktinntrengning i kjellere.

Videre tiltak bør vurderes basert på tilstanden i kjellere, da manglende fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Fjell som hindrer ytterligere drenering/fuktsikring kan medføre at fuktproblemer vedvarer eller forverres over tid.



Synlig fuktsikring av grunnmur.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med naturstein.

Eier opplyser at grunnmur ble isolert utvendig i 2021.

1 TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Bygningen ligger i et skrånet terreng som er planert og skrånet fjell i dagen.

Deler av terrenget ble sprengt og planert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fjell i dagen mot grunnmur fra øst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I om deler av terrenget er av fjell er det ikke hensiktsmessig med ytterligere tiltak enn det som er utført.



Tillegg 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vannledning ble isolert i 2021 etter at vann hadde frosset, iht. eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
104 m²/104 m²

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

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

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, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Klubbeveien 95 ,1950 RØMSKOG 41 m ² 1968 1 sov	23-10-2023	1 400 000	1 475 000		1 475 000	35 976
2 Hellenefeltet 22 ,1950 RØMSKOG 99 m ² 1988 3 sov	23-10-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	28 000
3 Nylandveien 104 ,1950 RØMSKOG 91 m ² 1937 2 sov	24-04-2022	1 990 000	1 990 000		1 990 000	21 868
4 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m ² 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	21 374
5 Storveien 331 ,1950 RØMSKOG 99 m ² 1960 1 sov	18-06-2025	2 250 000	2 100 000		2 100 000	21 212
6 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m ² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 228
7 Storveien 200 ,1950 RØMSKOG 134 m ² 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.	21 111
---	-----	--------

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
--	-----	---------

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

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000
------------------------------------	------------	----------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
--	-----	---------

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

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000
----------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 180 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

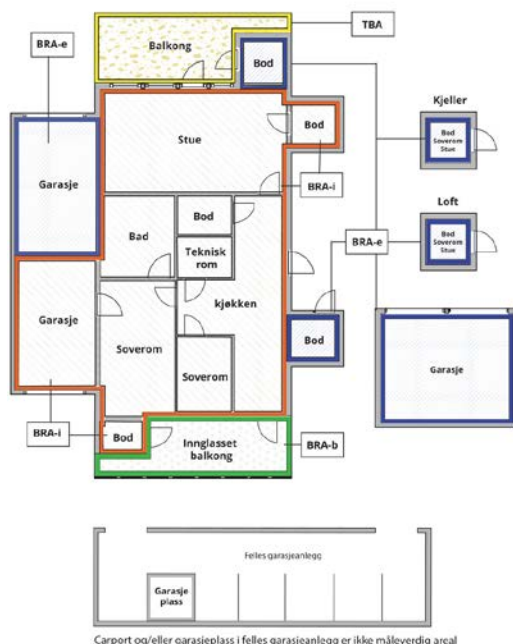
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	64			64	12		64
Loftetasje	30			30		5	35
Kjeller u/kjøkken	10			10			10
SUM	104				12	5	109
SUM BRA	104						

Romfordeling

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

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. Kryp kjellere er ikke måleverdige da takhøyder er under 1,90 m. Terrasse er ca. oppmålt og definert som Åpent areal (TBA) . Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,37 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,58 m under skråtak til ca. 2,18 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 tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger udatert tegning av tilbygg.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

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: Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker arbeid og dokumentasjon fra rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		44		44	

Hems					
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
På hems er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 27 m².

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger eller dokumenter som viser at tiltaket er søkt og godkjent.
Det må undersøkes med kommunen om garasjen er godkjent eller eventuelt søke godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Garasje er oppført som egeninnsats.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jan Gunnar Austad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	32		0	2754.4 m ²	Matrikkel.	Eiet
Adresse Klubbeveien 103, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver Austad, Jan Gunnar 1/2 Stalheim, Kari Johanne 1/2							
Kommentar Iht. Matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Klubbteigen i et skogsområde med spredt boligbebyggelse, nord på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Uregulert eiendom.
Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Iht. kommunen.

Om tomten

Høytliggende eiet tomt med utsikt mot vest, tomta ble betydelig opparbeidet i 2024, der det bl.a. ble sprengt vekk fjell og fylt masser, iht. eier.

Bygninger

Tomta er bebygget med enebolig, dobbelgarasje og uthus.
Eldre garasje/uthus, som vist på sit.kart er revet og det er bygget garasje og uthus i 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 825 000	2021	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lager.

Byggeår

2025

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående isolert garasje med hems.

Garasjen har støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket taksteinprofilerte plater, takrenner, nedløp og beslag i metall, snøfangere over porter og dør.

Innvendige overflater av MDF plater på vegger og trepanel i himling, hems med nedfellbar stige har spongulv og trepanel på vegger og himling.

To aluminium leddporter med elektrisk åpner og tredør.

Innlagt strøm med lysarmaturer, 3-fas og sikringsboks.

Normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen er tilnærmet ny.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2025

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående uisolert uthus.

Uthuset har tregulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket taksteinprofilerte plater, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendig åpne vegg- og takkonstruksjoner.

Tredør.

Innlagt strøm med lysarmatur.

Normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen er tilnærmet ny.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026	Sit.kart, planopplysninger, matrikkel, gebyrer, NRBR m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.2026	Udatert tegning av tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.01.2026	Ga opplysninger og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Elektro	12.05.2025	El-dokumentasjon av Gardemoen Elektro	Gjennomgått	6	Nei
Tidligere salgsdokumenter	27.01.2026	Prospekt fra forrige salg i 2021.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Gunnar Austad

Kari Johanne Stalheim

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klubbeveien 103

1950 Rømskog

3226-273/32/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv og flislegging. Montering av bade innredning og dusjvegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembra på hele gulv og sluk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer. Ny kledning. Etterisolert. Nye takplater. Ny pipehatt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ikke drenert under terrasse og vegg mot kjellerdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert under terrasse og vegg mot kjeller dør.

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

♦ Ja

Se svar på nr 9

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Drenert

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Drenert

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegg under terrasse og mot kjeller dør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Maur.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Maurtue fjernet.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Vannet hadde frosset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Isolert vannledning

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aarstad

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør opplegg inne nytt.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Boring av hull til rør og annet forberedende arbeid

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Pipe brann

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig piperør i stål. Vet ikke når, men før 2017. Dette er opplysninger fra tidligere eier.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Aurskog ovn og pipeservice.

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Gardermoen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk nytt.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Inngangsparti (bad) bygget i 1996. Hele eiendom målt opp på nytt av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Målt opp på nytt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Røed fjellboring as

Beskrivelse av arbeidet: Sprengt bort fjell. Bygget vedskjul.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bygd vedskjul.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Enhet Forvaltning

Jan Gunnar Austad
Kongsvingervegen 992
2040 KLØFTA

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
26/01234-4

Saksbehandler:
Theodor Burås

Dato: 31.03.2026

273/32 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 26.03.2026.

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.03.2026.

Gjelder: Oppføring av garasje
Gnr/bnr: 273/32
Byggested: Klubbeveien 103, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver: Jan Gunnar Austad

Søknad om ferdigattest er mottatt den 30.03.2026. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Theodor Burås
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Klagerett

Liste over mottakere:

Jan Gunnar Austad, Kongsvingervegen 992, 2040 KLØFTA

Liste over kopimottakere:

Kari Johanne Stalheim, Kongsvingervegen 992, 2040 KLØFTA

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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 273

Bnr: 32

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Klubbeveien 103, 1950 RØMSKOG

Hj.haver/Fester:

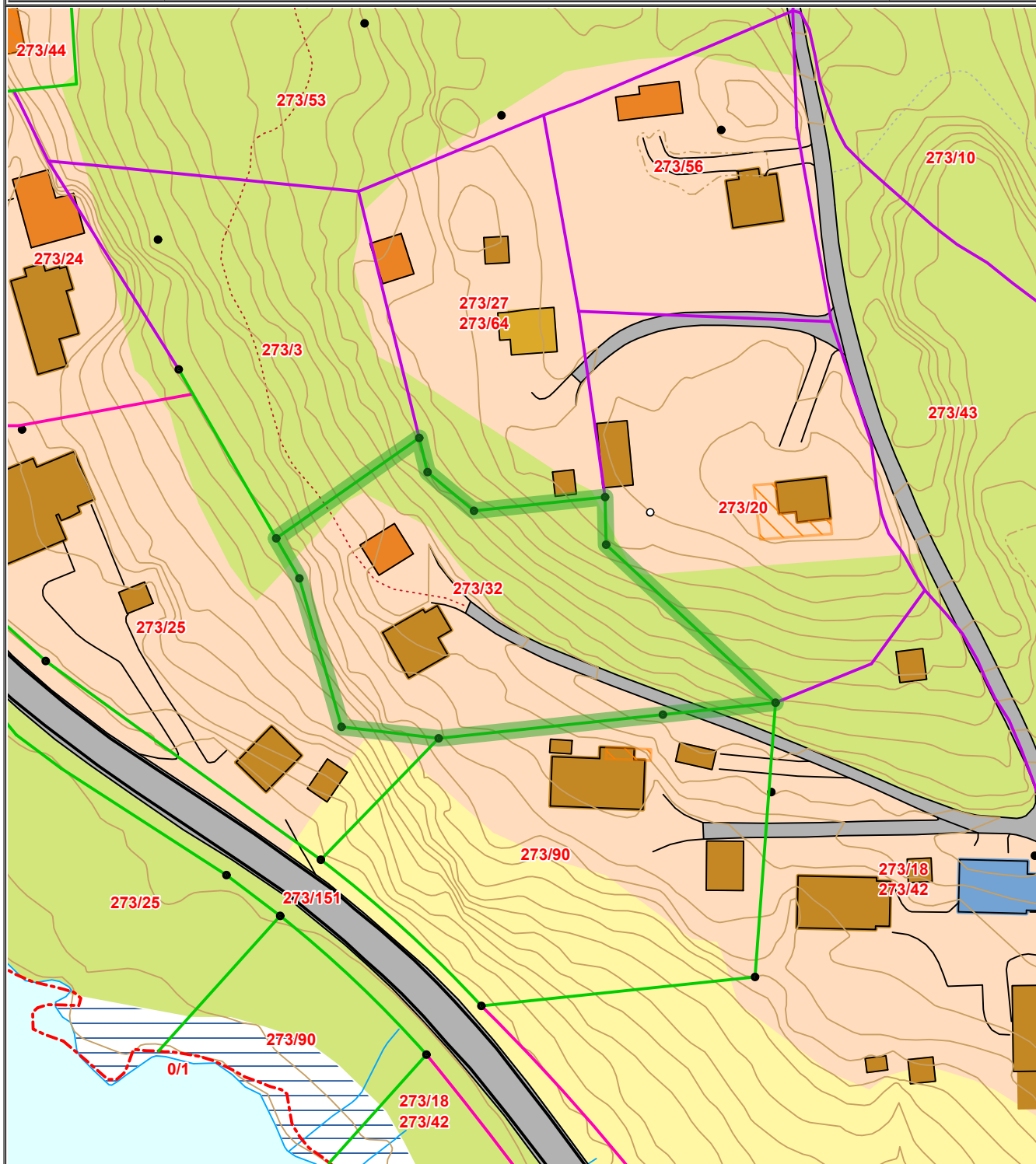
AUSTAD JAN GUNNAR, KONGSVINGERVEGEN 992, 2040
KLØFTA, med flere



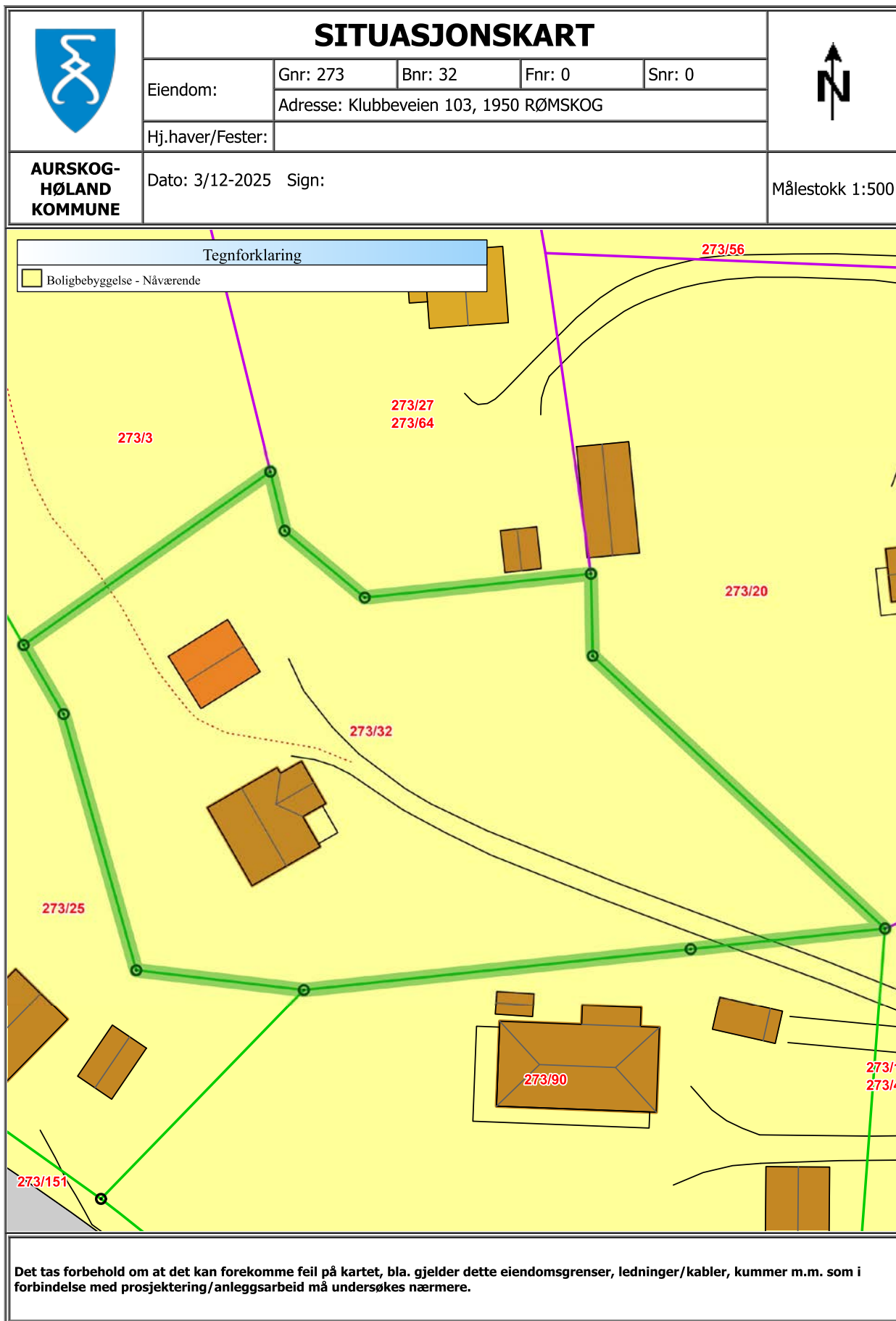
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 3/12-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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



Nabolagsprofil

Klubbeveien 103

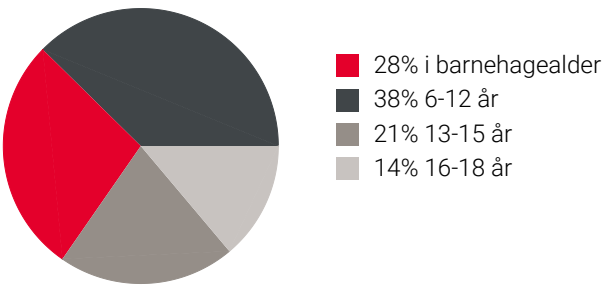
Offentlig transport

🚶 Lund i Rømskog Linje 470	7 min 0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.) 45 elever, 4 klasser	3 min 2.4 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	25 min 26.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	22 min 24.8 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 25.4 km

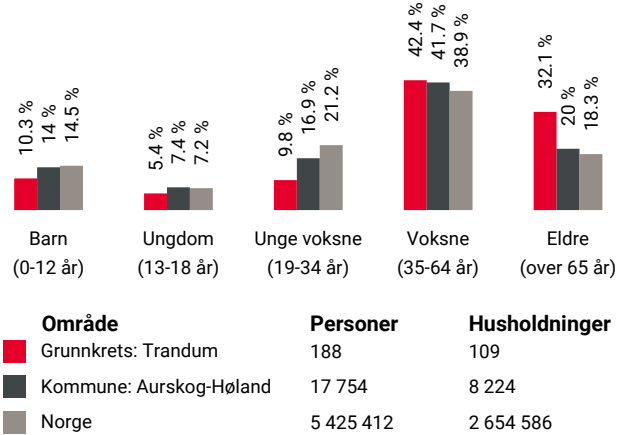
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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	2 min 2.4 km
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	10 min 11.3 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	20 min 23.4 km

Dagligvare

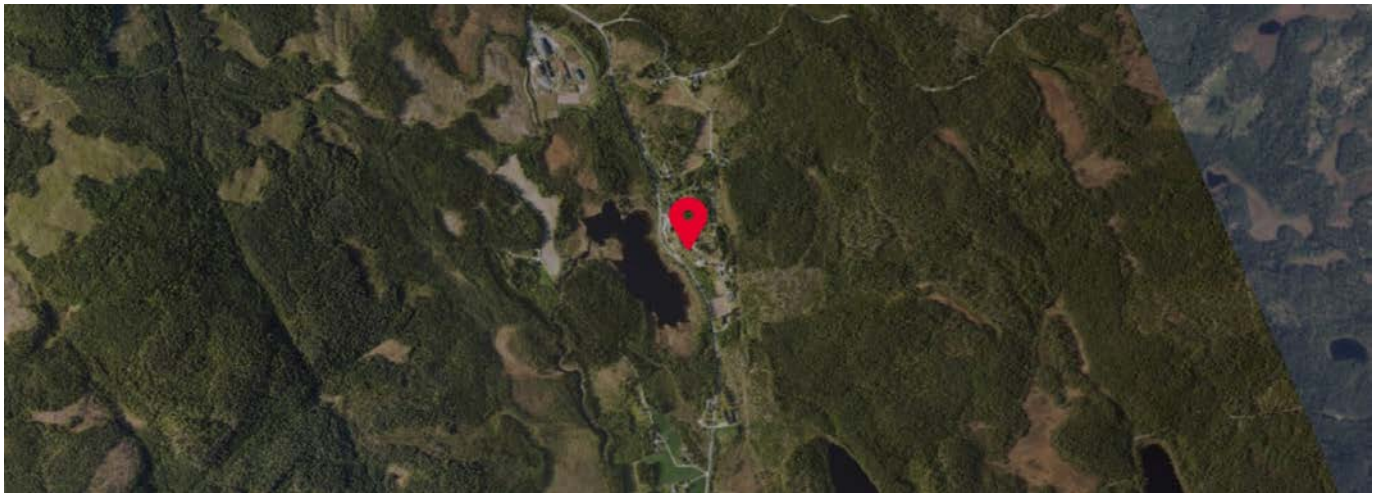
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	3 min 3.3 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	10 min 11.3 km

Sport

⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 2.4 km
⚽ Rømskogbanen Fotball	2 min 2.4 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	23 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Klubbeveien 103
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre