

# aktiv.

Mølla 10, 1950 RØMSKOG

**Eldre enebolig med sjarm og fin beliggenhet ved Rømsjøen. Uthus, fri utsikt og 1,3 mål tomt. Solrikt og landlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Elene Moseby Torre**

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 836 100,-  
**Selger:** Odne Burås

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 132/181 kvm  
**Tomtstr.:** 1294.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 269, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1105250024

# Eldre enebolig med sjarm!

Mølla 10 er en prisgunstig enebolig med sjarm og stort potensial, der planløsningen går over to etasjer pluss kjeller med utvendig tilgang. Boligen har en fantastisk beliggenhet ved Rømsjøen, i landlige og fredfulle omgivelser med flotte turområder. Plasseringen gir fri og helt nydelig utsikt over vannet, og en solrik tomt på 1,3 mål innbyr til lek og hygge med idyllen som vakkert bakteppe. Tomten har et hendig uthus, og solen nytes til fulle på en sørvendt veranda.

Tre stuer gir god fleksibilitet i 1. etasje, og to av rommene har ildsteder for ekstra hygge. På kjøkkenet er det komfyr og spiseplass, og fire soverom ligger sammen i 2. etasje. Uthuset og hele fem kjellerboder gir rikelig med lagringsplass. Det er ikke etablert bad/wc, men uthuset har utedo i tillegg til bodene. Velkommen!

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



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	23
Egenerklæring .....	68
Situasjonskart .....	73
Nabolagsprofil .....	74
Våre samarbeidspartnere .....	76
Forbrukerinformasjon .....	82
Budskjema .....	83



Mølla 10 - en sjarmerende og prisgunstig enebolig over to plan pluss kjeller - med stort potensial.

## Kort fortalt

- En eldre enebolig med sjarm.
- Flott beliggenhet ved Rømsjøen.
- Ikke innlagt bad/wc i boligen.
- Planløsning over tre etasjer.
- Kjeller med utvendig adkomst.

- Parkering i gruset innkjørsel.
- Uthus med utedo og boder.
- 1,3-måls tomt med fri utsikt.
- Sørvendt veranda på 23 kvm.
- Verandaen er dels overbygd.

- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Komfyr og vedfyrt kjøkkenovn.
- Bod med plassbygd benkeskap.
- Tre stuer for ekstra spillerom.

- To av stuene har ildsteder.
- Fire soverom på samme plan.
- Ildsteder på i to av rommene.
- Kott og plassbygde skap oppe.
- Rikelig med lagring i kjelleren.



Vindfanget har lysegule vegger og 1-stavs belegg på gulvet. Det er innebygd garderobeskap i veggen.

Boligen har også en romslig gang, med trapp opp til loftetasjen. Herfra er det utgang til den overbygde verandaen.



**Velkommen inn!**





Kjøkkenet er romslig og har innredning med fronter malt i den samme blåtonen som veggene.

Et heldekkende benkebeslag har dobbel oppvaskkum. Videre er det komfyr og vedfyrt kjøkkenovn.

Tilliggende kjøkkenet er det en praktisk bod. I denne er det plassbygde benkeskap.





Hovedstuen er innredet med brynsingpanel og tapet og har tregulv. En åpen peis sørger for ekstra hygge og varme.

To av stuenes skilles av en dobbelfløyet skyvedør.



Boligen har hele tre stuer i første etasje - noe som gir god møbleringsfrihet.  
Denne stuen ligger innenfor kjøkkenet og kan passe godt som spisestue.



Trapperommet i loftetasjen er i samme fine gulnyanse som gangen og vindfanget i første.

Boligen har hele fire soverom - alle i loftetasjen. Dette byr på gode valgmuligheter for familien - ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.



Boligen har nærhet til skole og barnehage.  
Dagligvare ligger ca. 5 min. unna i bilavstand.

Den solrike tomten er på 1,3 mål og er opparbeidet med plenarealer, flaggstang og diverse beplantning.

Den delvis overbygde verandaen har et areal på ca. 23 kvm og god plass til flere utegrupper og grill.

På tomten ligger også et uthus som rommer utedo, tre boder og har innlagt strøm.

Det er godt med lagringsplass i boligen - her som denne vedboden i uthuset, på loftet, i tre kott i loftetasjen, en bod på kjøkkenet og hele fem kjellerboder.








Nydelig utsikt til vakre Rømsjøen.



Sommerstemning i Mølla 10.





# 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.

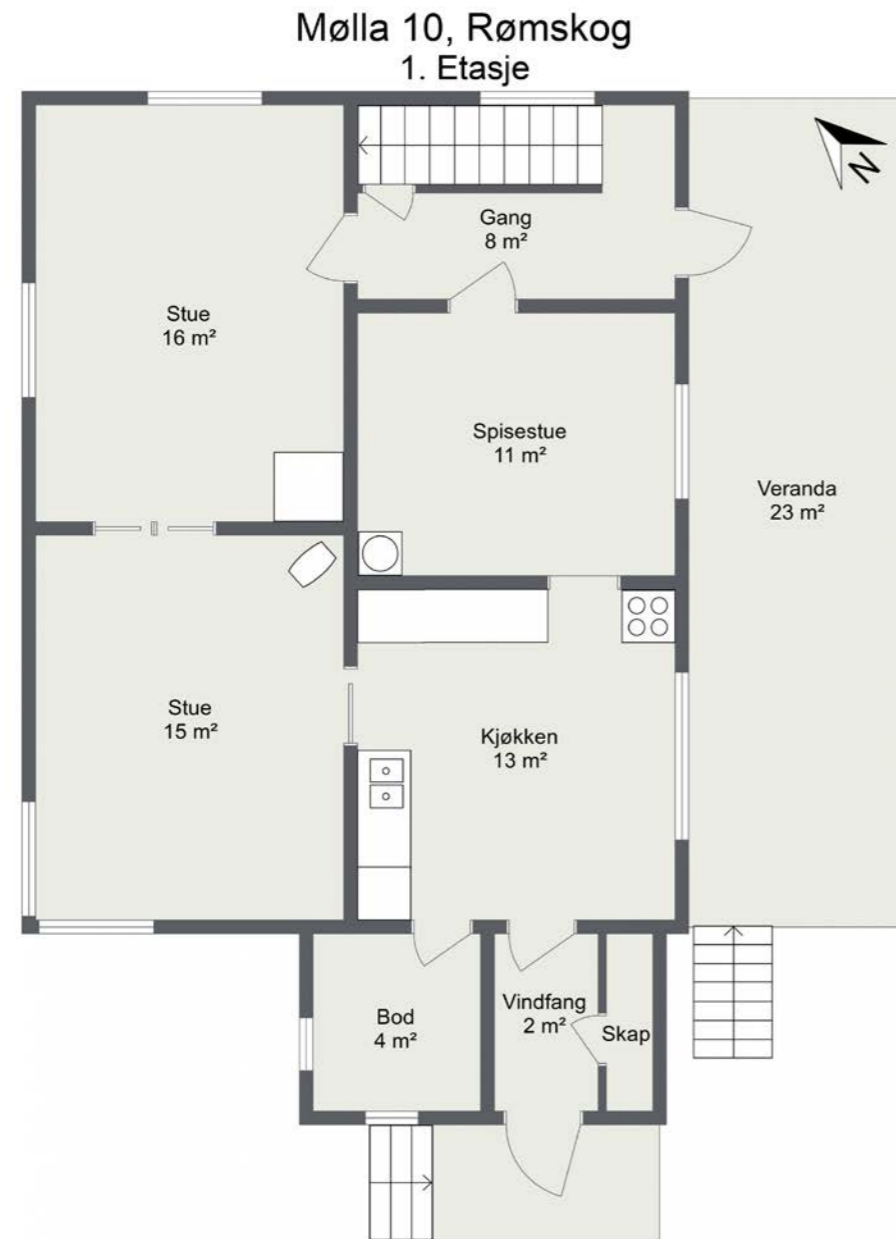
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Plantegning

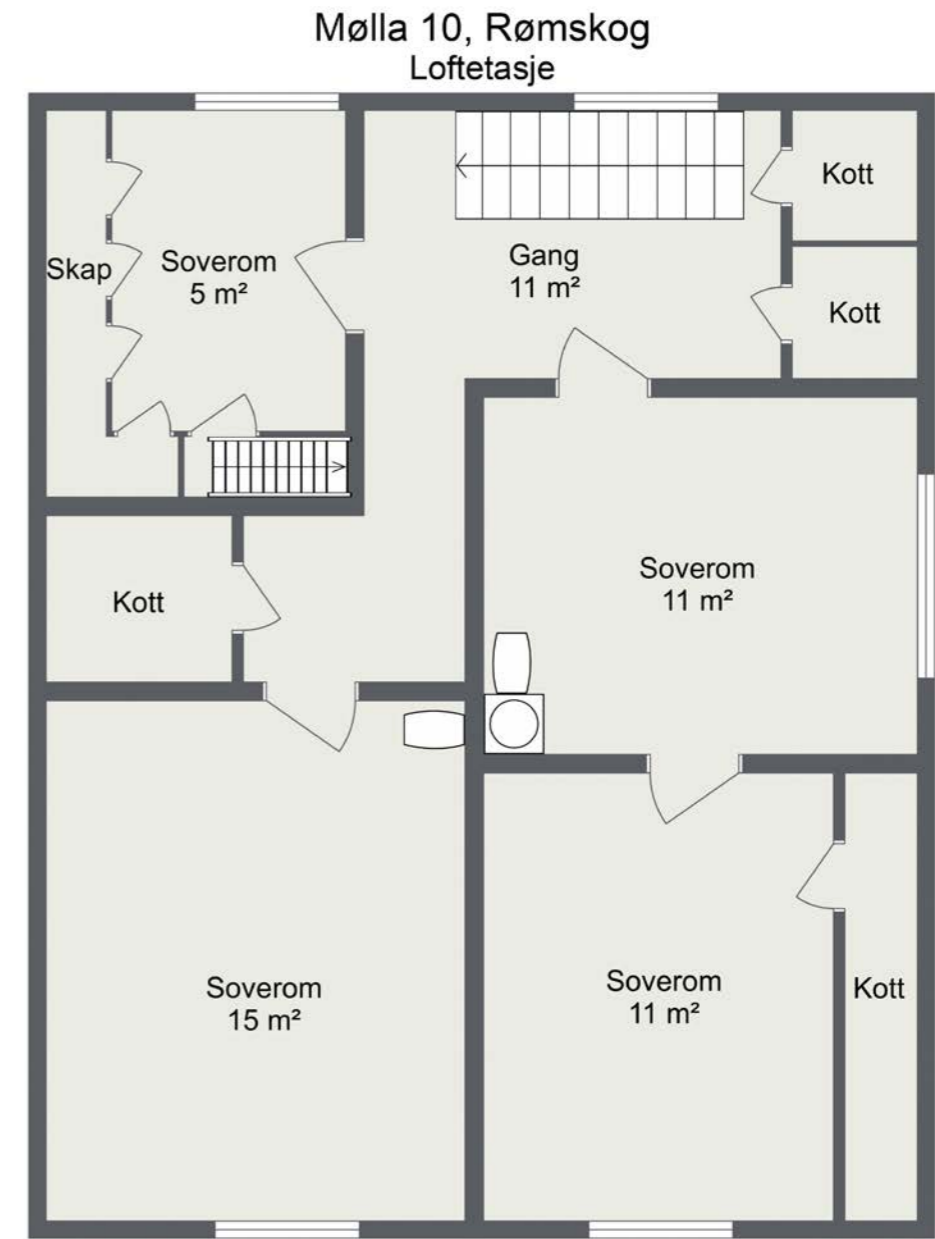
## 1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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.

## Loftetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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.

# Plantegning

## Kjeller

### Mølla 10, Rømskog Kjeller



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.

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 132 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 49 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 181 m<sup>2</sup>  
TBA: 23 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Inngang, 5 boder.  
1. etasje  
BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, bod.  
2. etasje  
BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom, 4 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje  
23 m<sup>2</sup> Terrasse/balkongareale.

## Uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Utedo, 3 boder.

## Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 212 m<sup>2</sup>.  
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH 60 m<sup>2</sup> og summen av ALH 60 m<sup>2</sup> og BRA 152 m<sup>2</sup> betegnes som GUA.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig:  
I loftetasje og kjeller er deler av gulvareal og flere kott ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda per definert

som Åpent areal (TBA) . Kjeller med utvendig tilgang er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom og plassbygde skap er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende ca. 2,33 m.  
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,23 m. Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 1,50 m til ca. 1,92 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.

## 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. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1294.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og idylliske, og boligen har en praktfull beliggenhet på Rømsjøens vestside. Bebyggelsen er spredt, og eiendommen er en del av et skog- og jordbruksområde med flotte turmuligheter. Bussen stopper i gangavstand, og nærmeste dagligvare nås etter 4 minutter i bilen. Plasseringen til huset er åpen og luftig, noe som gir fri og helt nydelig utsikt over innsjøen og det naturskjønne landskapet.

Tomten er på 1,3 mål; solrik og skrånet med gressplen, trær, flaggstang og diverse beplantning. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, spille fotball med venner eller etablere en kjøkkenhage. Opp til boligen og et praktisk uthus har tomten en gruslagt innkjørsel med mulighet for parkering.

Uthuset måler ca. 29 kvm, med utedo, tre boder og innlagt strøm. Gangen innerst i første etasje har utgang til en sørvendt og delvis overbygget veranda. Utsikten er glimrende, og verandaen har belysning, trapp til hagen og et areal på ca. 23 kvm. Uterommet innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

### Beliggenhet

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

Rømskog IL har tilbud innen fotball, motorsport, ski

og orientering. I tillegg er det trimgruppe med fokus på kondisjons- og styrketrening. Rømskog Stadion et nyere klubbhus med treningsrom og en stor gressbane, og ved skolen er det lekeplass.

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker`n på Rømskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et kjøpesenter som byr på forretninger og mange ulike konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet fra Rømskog barneskole, som er en fådelt skole. Ungdomsskolen ligger i kommunesentrumet Bjørkelangen, og hit er det skolebussordning. For de minste ligger hyggelige Rømskog barnehage i

skogkanten, like ved barneskolen. Nærmeste videregående skoler er Bjørkelangen og Kjelle, som begge ligger i Bjørkelangen, en drøy halvtimes kjøring fra boligen.

### Offentlig kommunikasjon

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

### Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er synlig fjell i kjeller, for øvrig er det ukjent byggegrunn. Bygningen har støpt grunnmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti. Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp.

Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater og rupanel.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder.

Etasjeskiller: Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg.

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag.

### Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad. Beskrivelse:

Varmtvannsbeholderen hadde fryst i stykker i vinter, og røret i kjøkkenbenk ble derfor surret inn med gaffateip for å unngå lekkasje. Utslagsvannet fra vask på kjøkken går i rør via kjeller og ut i terrenget, så her har det ikke blitt utbedret noe siden fritidsboligen ble kjøpt.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Ja, i følge tilstandsrapport er det påvist fukt i kjeller.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Ja, i følge mottatt tilstandsrapport.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Iht. NRBR er siste siste tilsyn utført 30.5.2018. Ingen avvik registrert. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten, i flg. tilstandsrapport. Åpent røykrør, som ikke er tilkoblet vedovn i 2. etg. men denne ovn er heller aldri benyttet av nåværende eier.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er synlig tegn til fukt og tendenser til råte i undertak ved gjennomføring av pipe, ref. tilstandsrapport, og spor etter mus.

### Innhold

Kort fortalt

- En eldre enebolig med sjarm.
- Flott beliggenhet ved Rømsjøen.
- Ikke innlagt bad/wc i boligen.
- Planløsning over tre etasjer.
- Kjeller med utvendig adkomst.
- Parkering i gruset innkjørsel.

- Uthus med utedo og boder.
- 1,3-måls tomt med fri utsikt.
- Sørvendt veranda på 23 kvm.
- Verandaen er dels overbygd.
- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Komfyr og vedfyrt kjøkkenovn.
- Bod med plassbygd benkeskap.
- Tre stuer for ekstra spillerom.
- To av stuen har ildsteder.
- Fire soverom på samme plan.
- Ildsteder på i to av rommene.
- Kott og plassbygde skap oppe.
- Rikelig med lagring i kjelleren.

#### Planløsning

1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, gang, 2 stuer og bod.

Loftsetasje: Gang, 4 soverom og 4 kott.

Kjeller: Vindfang og 5 boder.

Annet: Uthus på ca. 29 kvm og møneloft med innvendig trapp.

#### Vindfang

Velkommen inn i en eldre enebolig med sjarm og stort potensial for de nye eierne. Med litt oppgradering kan huset bli et fint familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen har belysning og overbygd ytterdør, og vel inne er det et lite vindfang med innebygd garderobeskap i veggen. Gulvet har 1-stavs beleg, mens veggene er malt i lysegult.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor vindfanget, med 1-stavs gulvbelegg og vegger holdt i en fin blåfarge. Under vinduet er det plass til et spisebord, perfekt for rolige morgenstunder med utsikt over innsjøen. Innredningen er eldre og enkel, med fronter malt i

den samme blåtonen som veggene.

Et heldekkende benkebeslag har dobbel oppvaskkum, og innredningen er utstyrt med komfyr og vedfyrt kjøkkenovn. Dagens løsning må oppgraderes, men rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Tilliggende kjøkkenet har boligen en hendig bod med plassbygd benkeskap.

#### Stuer og spisestue

Boligen har tre stuer i første etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Den ene stuen ligger innenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Spisestuen vender mot sør og har nydelig utsikt over Rømsjøen.

De øvrige stuenes skilles av en dobbelfløyet skyvedør, og begge rommene har tregulv og mørkegrønn tapet på veggene. Hovedstuen er innredet brystningspanel under tapeten, og lune kvelder sikres av en åpen og oppmurt hjørnepeis. Den andre stuen har en vedovn for ekstra varme og hygge.

#### Soverom og garderobe

Fire soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

To av rommene har ildsteder, og et av de øvrige soverommene er innredet med eget kott. På det siste soverommet er det plassbygde skap langs to vegger. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i uthuset, i tre kott oppe, i en bod på kjøkkenet og i hele fem kjellerboder. Bodene i kjelleren måler ca. 61 kvm til sammen.

#### Standard

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast. Takstige til pipe og heldekkende beslag over pipe. Fra varierende ukjent alder. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Enkelte nedløp er ikke ledet vekk fra bygning. Ved gjennomføring av pipe på møneloft ble det observert fuktmerker og målt fukt, som kan komme av utett beslag på pipe. Beslag tak/vegg på oppløft er ikke lagt under kledning, som kan føre til fukt inn i konstruksjon. Flere beslag, renner og nedløp har avflasket lakk og slitasje.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti. Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp. Etasjeskille er delvis isolert med mineralull. Begrenset innsisert grunnet tilgang. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er synlig tegn til fukt og tendenser til råte i undertak ved

gjennomføring av pipe, ved fuktmåling ble det målt opp til ca. 20-22 %, som er skadelig fukt. Det er bol av geithams og veps, spesielt ved gavlvegg er det et større bol, bol av denne størrelse vil avgi en del veske og forårsake avrenning, som viser seg på vegg og himling i gang ved trapp. Meget begrenset isolering i etasjeskille. Loftet er fylt med skrot. Begrenset ventilert med ventil i en gavl. Spor etter mus.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser. Alder på glass er datert: 1993, samt udaterte. Eldre trevinduer med enkelt glass i bod og kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har slitasje med skader i sprosser og utvendig treverk. Kjellervinduer har i tillegg enkelte sprekke glass og er fuktskadet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Bjelkelag tilbygg: Tilbygg 1.etasje har bjelkelag og tregulv. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Bjelkelag og tregulv har store sopp og råteskader, grunnet fukt i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Uinnredet kjelleretasje med utvendig tilgang, består av boder. Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk samt fjell i dagen, støpte vegger og himling/etasjeskille av betong med unntak av under tilbygg som har trebjelkelag. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i

kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kjeller har innsig av fukt fra terreng og grunn, det er høy luftfuktighet som har skadet trevirke, som bjelkelag, dører og vinduer. Synlig kokonger fra kjellerredderkopper, som er tegn på fuktig miljø.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken.  
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.  
Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er påvist fuktproblematikk i kjeller, som tilser svikt i utvendig fuktsikring.

Tomteforhold > Terrengforhold: Bygningen ligger i et lett skrånet terreng der det heller mot bygning på nordsiden.  
Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:  
Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder. Det er pluggen etter innblåst isolasjon, ukjent type og alder. Besiktiget fra

bakkenivå med de begrensninger dette medfører.  
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Store deler av den eldre kledningen har avflasket maling og spredte råteskader.

Utvendig > Dører: Ytterdør av tre til vindfang. Terrassedør av tre med enkelt glass fra gang til veranda. Tredør til kjeller.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre dører har slitasje.

Utvendig > Utvendige trapper: Tretrapp til veranda og støpt trapp med dekke og rekkverk av stål til inngangsparti.  
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist andre avvik: Tretrapp har slitasje og tendens til råte i rekkverk. Støpt trapp har store åpninger i rekkverk og sprekker i murfundament.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Manuelle markiser på flere vinduer. Markiser er ikke funksjonstestet eller åpnet.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Markiseduker har slitasje og revner.

Innvendig > Overflater: Gulvene er i hovedsak av belegg og tregulv. Vegger er i hovedsak av plater med tapet eller strie og malt trepanel. Himlinger er i hovedsak av malte plater, tak-ess plater og trepanel. Gulv i bod 1.etasje er vurdert under eget punkt. Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».  
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er eldre overflater med slitasje og stedvis skader, samt behov for modernisering.

Rennermerker og fuktskadede himling/vegg i gang loftetasje. Tak-ess plater på soverom har fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig finerdører, der enkelte har profillist og er malt. Skyvedører til stuer. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører har slitasje og flere tar i karm eller er vanskelig å åpne/lukke.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap, heldekkende benkebeslag med vask og skyllekum, vedfyrt kjøkkenovn og komfyr.  
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Avløp fra vask har utettheter og er provisorisk utbedret.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Der er observert en veggventil i stue.  
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Sikringsskapet med innmat er skiftet, for øvrig er det eldre anlegg. Begrenset med informasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1950. Ca. byggeår.

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

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

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

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

På grunnlag av eldre anlegg uten dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

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

tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg, søyler og tidligere støpt trapp. Tilgang fra gang og hage.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse er 82 cm, som er lavere enn dagens krav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg. (Bjelkelag er vurdert under eget punkt). Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Eldre malt tretrapp til loftetasje.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Skadedyr. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus store deler av bygningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Der er vann fra vannpumpe med trykktank i kjeller. Trykktank datert 2007. Vann var ikke tilkoblet på befaringsstidspunktet og eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør fra kjøkkenvask av plast, avløpsrør i kjeller av støpejern.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre rør med avløp kun fra kjøkkenvask.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har støpt grunnmur.

Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Privat vann fra Rømsjøen med vannpumpe i kjeller. Privat avløp til grunn e.l.

Vurdering av avvik: Kun avløp for gråvann. Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvaliteten fra Rømsjøen. Det er kun avløp fra kjøkkenvask til grunn eller sandfilter, ukjent løsning.

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

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

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 20.02.25 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.



Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra Elvia er det ikke utført kontroll på det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

#### **Innbo og løsøre**

Boligen får privat vann fra Rømsjøen via en vannpumpe i kjelleren. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i gangen i loftsetasjen. Manuelle markiser er montert på flere vinduer.

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.

#### **Tv/internett/bredbånd**

Fibernet ligger tilgjengelig til tomtegrense.

#### **Parkering**

Det er parkering i en gruslagt innkjørsel. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner. For vedfyring er det en åpen peis i hovedstuen, i tillegg til ildsteder på to av soverommene og i en av de øvrige stuen i første etasje.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 2 346

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter hytterenasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift fritidseiendom. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 240

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 797 531.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 190 123.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 269, bruksnummer 15 i Aurskog-Høland kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/269/15:

01.02.1947 - Dokumentnr: 240 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:269 Bnr:1

27.10.1993 - Dokumentnr: 6448 - Grensejustering

Overført areal fra gnr. 69/1 til 69/15

Gjelder denne registerenhets med flere

27.10.1993 - Dokumentnr: 6448 - Målebrev

Areal 1.130 m<sup>2</sup>

08.01.1996 - Dokumentnr: 105 - Grensejustering

Overført areal fra gnr. 69/1 til gnr. 69/15

Gjelder denne registerenhets med flere

08.01.1996 - Dokumentnr: 105 - Målebrev

22.11.2005 - Dokumentnr: 8051 - Grensejustering overført areal fra 69/1 til 69/15

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2005 - Dokumentnr: 8051 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1496416 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:69 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 203551 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:269 Bnr:15

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

#### **Vei, vann og avløp**

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

Tilknytning vann: Privat vann fra Rømsjøen, iht. kunde. Iflg. kommunen ligger det kum for offentlig vann og avløp ved innkjøringen til eiendommen.

Det kan evt. ny eier søke om tilknytning til. I denne forbindelse må det også etableres et trykkavløp med pumpekum til det kommunale avløpet. Tilknytning avløp: Det er ikke innlagt toalett, kun vann fra kjøkkenvask, som er filtrert til grunn, iht. det kunde kjenner til.

Det gjøres oppmerksom på at dagens eier har benyttet eiendommen som fritidsbolig. Dersom boligen skal benyttes som primærbolig anbefales kjøper å kontakte kommunen for opplysninger vedrørende påkobling offentlig vann og avløp, samt eventuelle pålegg rundt dette.

#### **Regulerings og arealplaner**

LNF-område. Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

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

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

3-3 (2).

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

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

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
46 100 (Omkostninger totalt)  
62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 852 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 854 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 45 000,- for

gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har egler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
elene.moseby@aktiv.no  
Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 63 85 40 10

#### **Salgsoppgavedato**

20.03.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig benyttet som fritidsbolig.

Mølla 10, 1950 RØMSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 269, bnr. 15



## Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1401

Referansenummer: HF3401

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag 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



Oppdragsnr.: 13998-1401

Befaringsdato: 20.02.2025

Side: 2 av 30

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BYGNING.

Bolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med eldre overflater og bygningsdeler, som trenger utbedringer og modernisering.

Det er påvist fukt i kjeller, som må utbedres med bl.a. drenering. Det er stedvis manglende vedlikehold.

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

### Enebolig benyttet som fritidsbolig. - Byggeår: 1947

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder.

Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti.

Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp. Takteking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater og rupanel.

Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.

Takstige til pipe og heldekkende beslag over pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser. Eldre trevinduer med enkelt glass i bod og kjeller.

Ytterdør av tre til vindfang.

Terrassedør av tre med enkelt glass fra gang til veranda.

Tredør til kjeller.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg, søyler og tidligere støpt trapp.

Tilgang fra gang og hage.

Tretrapp til veranda og støpt trapp med dekke og rekkverk av stål til inngangsparti.

Manuelle markiser på flere vinduer.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av belegget og tregulv.

Vegger er i hovedsak av plater med tapet eller strie og malt trepanel.

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

Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg.

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag.

Uinnredet kjelleretasje med utvendig tilgang, består av boder. Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk samt fjell i dagen,

støpte vegger og himling/etasjeskille av betong med unntak av under tilbygg som har trebjelkelag.

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

Tilkoblet vedovner og åpen peis i stue.

Eldre malt tretrapp til loftetasje.

Innvendig finerør, der enkelte har profilist og er malt. Skyvedører til stuer.

Det er flere plassbygde skap/kott i boligen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap, heldekkende benkebeslag med vask og skyllekum, vedfyrt kjøkkenovn og komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.

Der er vann fra vannpumpe med trykktank i kjeller.

Synlige avløpsrør fra kjøkkenvask av plast, avløpsrør i kjeller av støpejern.

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller, for øvrig er det ukjent byggegrunn.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Bygningen ligger i et lett skrånet terreng der det heller mot bygning på nordsiden.

Privat vann fra Rømsjøen med vannpumpe i kjeller.

Privat avløp til grunn e.l.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

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

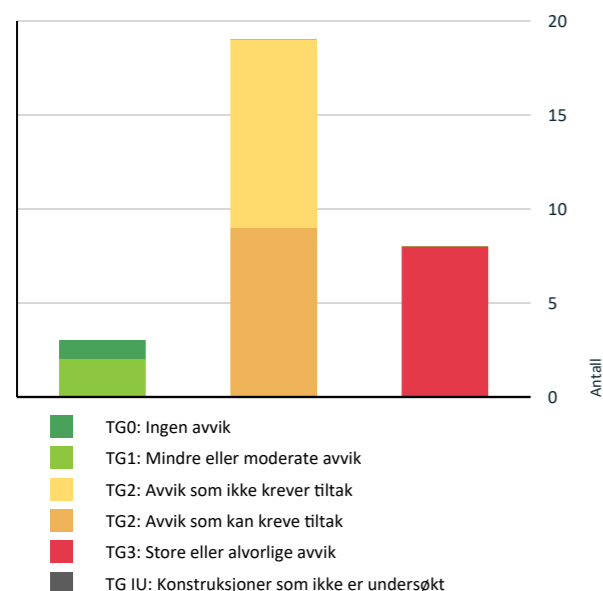
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

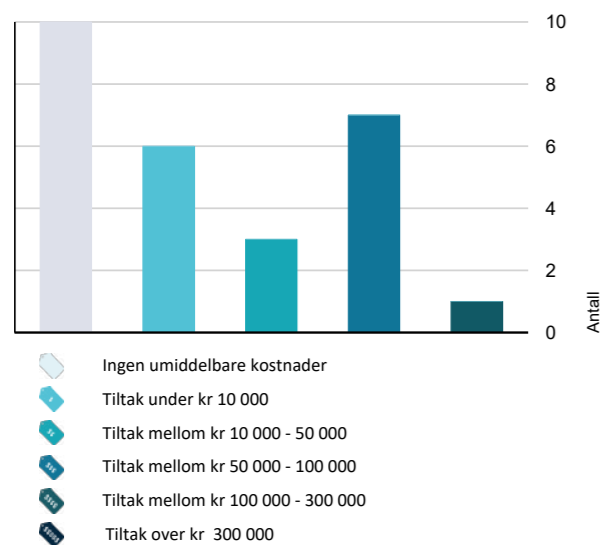
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår. Det er meget begrenset med informasjon om eiendommen, da eier ikke var tilstede og det kan være avvik med eiendommen som ikke er opplyst om. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er begrenset utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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. Revidert rapport 20.3.2025 etter mottatt utfyllt egenerklæring.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Bjelkelag tilbygg [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG BENYTTET SOM FRITIDSBOLIG.



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av opprettet marikkel.

**Anvendelse**

Fritidsbolig

**Standard**

Bolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.

1.etasje har tilbygg med vindfang og bod, hoveddel med kjøkken, to stuer, spisestue og gang med trapp, samt utgang til delvis overbygget, sørvendt veranda.

Loftetasje består av gang med trapp, fire soverom og kott (kneloft). Uinnredet kjeller med utvendig tilgang, bestående av vindfang og boder.

Oppvarming består vedfyring og strøm.

Det er ikke innlagt toalett/bad, kun vask på kjøkken.

Bygningen har eldre standard.

**Vedlikehold**

Det er delvis manglende vedlikehold.

Se rapporten for nærmere beskrivelse.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater og rupanel.

Ukjent alder, det er vurdert at taktekkning ikke har oppnådd halvparten av forventet brukstid for betongtakstein på ca. 50 år.

Noe mindre mose som bør fjernes.

Besiktiget fra tak over veranda og møneloft.



Betongtakstein med undertaksplater.

#### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast. Takstige til pipe og heldekkende beslag over pipe. Fra varierende ukjent alder.

Det var oppholdsvar på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

**Vurdering av avvik:**

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

Enkelte nedløp er ikke ledet vekk fra bygning.

Ved gjennomføring av pipe på møneloft ble det observert fuktmerker og målt fukt, som kan komme av utett beslag på pipe.

Beslag tak/vegg på oppløft er ikke lagt under kledning, som kan føre til fukt inn i konstruksjon.

Flere beslag, renner og nedløp har avflasket lakk og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp må ledes vekk fra bygning for å minske fuktbelastning i kjeller. Beslag og underbeslag til pipe må undersøkes nærmere og eventuelt foreta utbedringer.

Beslag på oppløft må utbedres da det kan føre til skader i konstruksjon. Takrenner og nedløp bør gås over for eventuelle lekkasjer, som kan føre til skader på trekledning. Eldre beslag og renner med skader bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

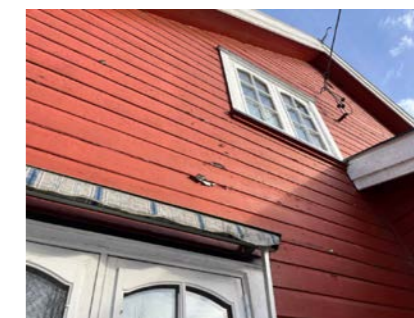


Fuktmåling ved gjennomføring av pipe på møneloft viste skadelig fukt.

## Tilstandsrapport



Beslag med avflasket lakk.



Avflasket maling.



Beslag er feil montert på oppløft.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning fra varierende alder.

Det er plugger etter innblåst isolasjon, ukjent type og alder.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

**Vurdering av avvik:**

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

Store deler av den eldre kledningen har avflasket maling og spredte råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Eldre kledning må utbedres og råteskadet kledning må skiftes.

Ved eventuell skifte av kledning anbefales utbedring av lufting, da manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskade i nedkant på kledning.

#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon med oppløft, saltak over veranda og pulttak konstruksjon over inngangsparti.

Det er møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trapp.

Etasjeskille er delvis isolert med mineralull.

Begrenset inspisert grunnet tilgang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig tegn til fukt og tendenser til råte i undertak ved gjennomføring av pipe, ved fuktmåling ble det målt opp til ca. 20-22 %, som er skadelig fukt.

Det er bol av geithams og veps, spesielt ved gavivegg er det et større bol, bol av denne størrelse vil avgi en del veske og forårsake avrenning, som viser seg på vegg og himling i gang ved trapp.

Meget begrenset isolering i etasjeskille.

Loftet er fylt med skrot.

Begrenset ventilert med ventil i en gavl.

Spor etter mus.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## Tilstandsrapport

Pipebeslag må undersøkes nærmere. Dette er estimert/vurdert under punkt "Nedløp og beslag".  
Bol må fjernes og foretas utbedring av etasjeskille og rennmerker på himling og vegg i loftetasje.

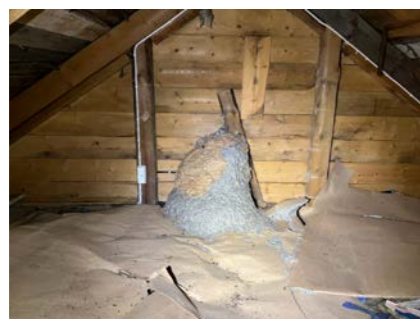
Iht. Mycoteam kan misfarging på malt overflate fjernes greit med overflaterengjøring, isolasjon må fjernes og bjelkelag må rengjøres for lukt.

Ventilering av møneloft må bedres.

Det anbefales at gammel isolering fjernes og etterisolere etasjeskille for hindre varm luft opp på loftet, som kan medføre kondens og fuktskader. Avfall og skrot bør fjernes fra loft.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Geithams/vepsebol på møneloft.



Rennmerker i gang fra bol.



Møneloft bør ryddes og isolering skiftes ut.

### TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser.  
Alder på glass er datert: 1993, samt udaterte.  
Eldre trevinduer med enkelt glass i bod og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

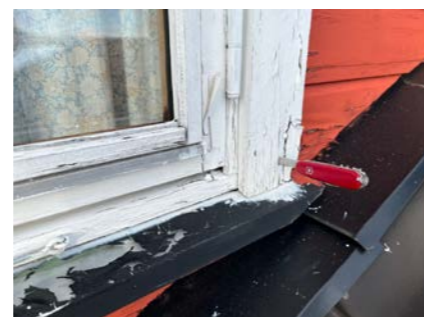
Vinduer har slitasje med skader i sprosser og utvendig treverk.  
Kjellervinduer har i tillegg enkelte sprekte glass og er fuktskadet.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med slitasje og skader må utbedres, sprekte glass må skiftes.  
Vinduer med råteskader må skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte i dekkbord og stor slitasje utvendige på vinduer.



Kjellervinduer bør skiftes.

### TG 2 Dører

Ytterdør av tre til vindfang.  
Terrassedør av tre med enkelt glass fra gang til veranda.  
Tredør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører har slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør bør skiftes grunnet slitasje, øvrige dører fungerer til sin hensikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Ytterdør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg, søyler og tidligere støpt trapp. Tilgang fra gang og hage.

### Vurdering av avvik:

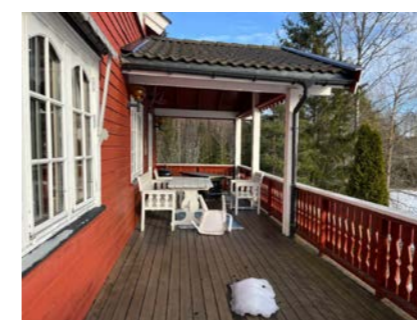
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på terrasse er 82 cm, som er lavere enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Delvis overbygget veranda.

### TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda og støpt trapp med dekke og rekkverk av stål til inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Tretrapp har slitasje og tendens til råte i rekkverk.  
Støpt trapp har store åpninger i rekkverk og sprekker i murfundament.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk til begge trapper bør utbedres.  
Sprekker i fundament bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tretrapp



Støpt trapp med stål rekkverk.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Manuelle markiser på flere vinduer.  
Markiser er ikke funksjonstestet eller åpnet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Markiseduker har slitasje og revner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markiser bør gås over og utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Markiser med skadet duk.

### INNVEDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av belegg og tregulv.  
Vegger er i hovedsak av plater med tapet eller strie og malt trepanel.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater, tak-ess plater og trepanel.

Gulv i bod 1.etasje er vurdert under eget punkt.  
Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

### Vurdering av avvik:

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

Det er eldre overflater med slitasje og stedvis skader, samt behov for modernisering.

Rennmerker og fuktskadede himling/vegg i gang loftetasje.  
Tak-ess plater på soverom har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

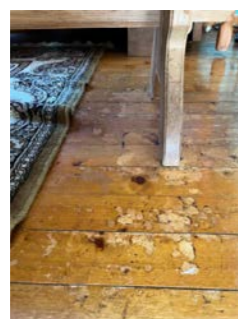
- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater må utbedres eller skiftes.  
Det bør påregnes modernisering av flere overflater.

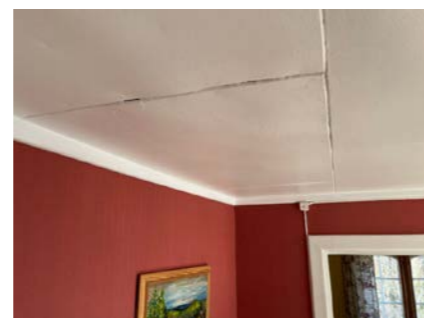
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Løst tapet i stue.



Tregulv med slitasje.



Fuktskadede himlingsplater på soverom.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller er av betongdekke med bjelkelag i tilbygg. (Bjelkelag er vurdert under eget punkt)  
Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje er av bjelkelag.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.  
1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.  
Loftetasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - Bjelkelag tilbygg

Tilbygg 1.etasje har bjelkelag og tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Bjelkelag og tregulv har store sopp og råteskader, grunnet fukt i kjeller.

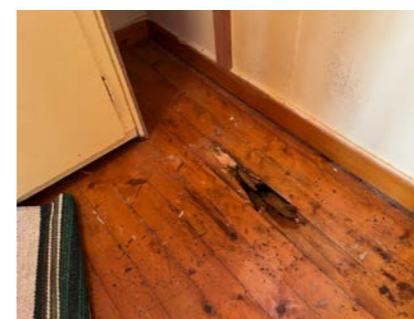
### Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadede treverk må skiftes.

# Tilstandsrapport

Bjelkelag og tregulv må skiftes.  
Det må gjøres tiltak i kjeller for hindre at trevirke blir ødelagt av fukt.  
Se også punkt "Rom under terreng" og "Drenering".

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tregulv i bod har hull etter råteskader.



Bjelkelag under tilbygg har sopp og råteskader.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

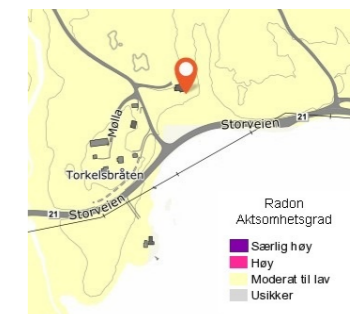
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.  
Tilkoblet vedovner og åpen peis i stue.

Iht. NRBR er siste siste tilsyn utført 30.5.2018. Siste feiing er ikke opplyst.  
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

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.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Åpent røykrør, som ikke er koblet til vedovn i loftetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Røykrør må kobles til ovn eller tettes forsvarlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Åpent røykrør i loftetasje.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Tilstandsrapport

Uinnredet kjelleretasje med utvendig tilgang, består av boder. Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk samt fjell i dagen, støpte vegger og himling/etasjeskille av betong med unntak av under tilbygg som har trebjelkelag.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller har innsig av fukt fra terreng og grunn, det er høy luftfuktighet som har skadet trevirke, som bjelkelag, dører og vinduer. Synlig kokonger fra kjelleredderkopper, som er tegn på fuktig miljø.

### Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet trevirke må skiftes, det må etableres ventilering og fuktsikres utvendig.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

Se også punkt "Etasjeskille" og "Drenering".

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fjell i dagen med innsig av vann fra terreng.



Fuktskadet bjelkelag med kokonger til edderkopp.

### TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp til loftetasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig finerdører, der enkelte har profilist og er malt. Skyvedører til stuer.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dører har slitasje og flere tar i karm eller er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Flere dører må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Skadedyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er spor etter mus store deler av bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å holde skadedyr ute av bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Det er flere plassbygde skap/kott i boligen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap, heldekkende benkebeslag med vask og skyllekum, vedfyrt kjøkkenovn og komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Avløp fra vask har utettheter og er provisorisk utbedret.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kjøkkeninnredning.



Provisorisk tetting av avløpsrør.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved skifte av innredning må det etableres mekanisk avtrekk fra kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Komfyr uten avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Der er vann fra vannpumpe med trykktank i kjeller. Trykktank datert 2007.

Vann var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet og eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannpumpe og trykktank.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør fra kjøkkenvask av plast, avløpsrør i kjeller av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre rør med avløp kun fra kjøkkenvask.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Avløpsrør i støpejern.

### TG 2 Ventilasjon

Der er observert en veggventil i stue.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Sikringskapet med innmat er skiftet, for øvrig er det eldre anlegg.

Begrenset med informasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950 Ca. byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

#### Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunnlag av eldre anlegg uten dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



El-skap.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller, for øvrig er det ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktproblematikk i kjeller, som tilsier svikt i utvendig fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt i kjeller grunnet bl.a. svikt i drenering/fuktsikring.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løs puss på grunnmur.

### TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i et lett skrånet terreng der det heller mot bygning på nordsiden.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terreng heller mot bygning.

### 1 To 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra Rømsjøen med vannpumpe i kjeller.  
Privat avløp til grunn e.l.

#### Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvaliteten fra Rømsjøen.  
Det er kun avløp fra kjøkkenvask til grunn eller sandfilter, ukjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas prøve av vannkvaliteten om dette er godkjent for drikkevann.

Avløps anlegg bør undersøkes nærmere, ved etablering av innvendig toalett og bad, må avløpsanlegget oppgraderes.

Iht. nabo skal det ligge klart vann og avløp i avkjørsel til eiendommen, dette må undersøkes nærmere med kommunen.

Det er ikke lagt inn kostnadsestimat, da det avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

Lagring

#### Byggeår

1947

#### Standard

Frittstående uisolert uthus med utedo og boder, har støpt plate og bjelkelag på pilarer, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall og tredører.

Det er innlagt strøm.

Eldre standard som opprettholder sin funksjon.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>152 m<sup>2</sup>/132 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 800 000</b>
<i>Enebolig benyttet som fritidsbolig.: 2 Vindfang, Kjøkken, 6 Bod, 2 Stuer, Spisestue, 2 Gang, 4 Soverom, 4 Kott</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 29 m<sup>2</sup></i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 2 950 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>1 800 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>1 800 000</b>

### 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, er ikke relevant for denne type bygning.

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig benyttet som fritidsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig benyttet som fritidsbolig.</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 960 000**

### 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 markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

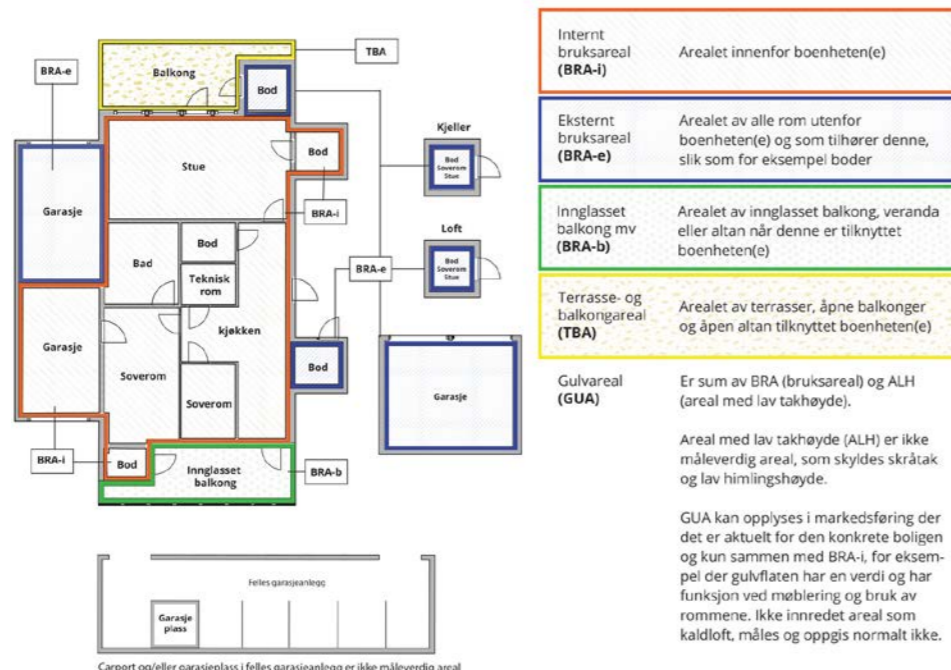
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 benyttet som fritidsbolig.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	75			75	23		75
Loftetasje	57			57		10	67
Kjeller		20		20		50	70
<b>SUM</b>	<b>132</b>	<b>20</b>			<b>23</b>	<b>60</b>	<b>212</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Bod, Stue, Stue 2, Spisestue, Gang		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4		
Kjeller		Inngang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

### Kommentar

I loftetasje og kjeller er deler av gulvareal og flere kott ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasse/veranda per definert som Åpent areal (TBA).

Kjeller med utvendig tilgang er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom og plassbygde skap er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende ca. 2,33 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,23 m.

Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 1,50 m til ca. 1,92 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.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

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

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Soverom i loftetasje på ca. 5 m<sup>2</sup>, er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m<sup>2</sup>, iht. SINTEF Byggforsk.

### Uthus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Utedo	

#### 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.  
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:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig benyttet som fritidsbolig.	127	25
Uthus	0	29

#### Kommentar

Enebolig benyttet som fritidsbolig. S-rom er boder og del av kott.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Uthus



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Henning Fagersand Ola Fallang	Takstingeniør Repr. for kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	269	15		0	1294 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Mølla 10, 1950 Rømskog

#### Hjemmelshaver

Burås, Odne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog og jordbruksområde med spredt bebyggelse ved Rømsjøens vestsida på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

#### Adkomstvei

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

#### Tilknytning vann

Privat vann fra Rømsjøen, iht. kunde.

#### Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt toalett, kun vann fra kjøkkenvask, som er filtrert til grunn, iht. det kunde kjenner til.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område (landbruk, natur, fritid) og tomte avsatt til boligbebyggelse, iht. kommuneplanen

#### Om tomten

Eiet tomt på 1.294 m<sup>2</sup>, som er skrånet og opparbeidet med bl.a. plen og beplantning. Delvis gruset innkjøring og parkering.  
Det er fri utsikt utover Rømsjøen mot sør.

#### Tinglyste/andre forhold

Type bolig er beskrevet som "Helårsbolig benyttes som fritidsbolig", iht. matrikkel og kartportal i Aurskog-Høland kommune.  
Det er da å definere som en bolig og ikke fritidsbolig, ut fra de opplysninger som er fremlagt, dette bør undersøkes nærmere.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
210 000	1993

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	17.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	05.03.2025	Sit.kart, plan opplysninger, boligopplysninger, NRBR	Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.03.2025	
2	20.03.2025	Revidert etter mottatt utfylt egenerklæring.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF3401>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250024	
Selger 1 navn	
Tone Burås	
Gateadresse	
Mølla 10	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Odne Burås	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	20326921

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TB

1

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

Initialer selger: TB

2

Document reference: 1105250024

Document reference: 1105250024

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1105250024

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

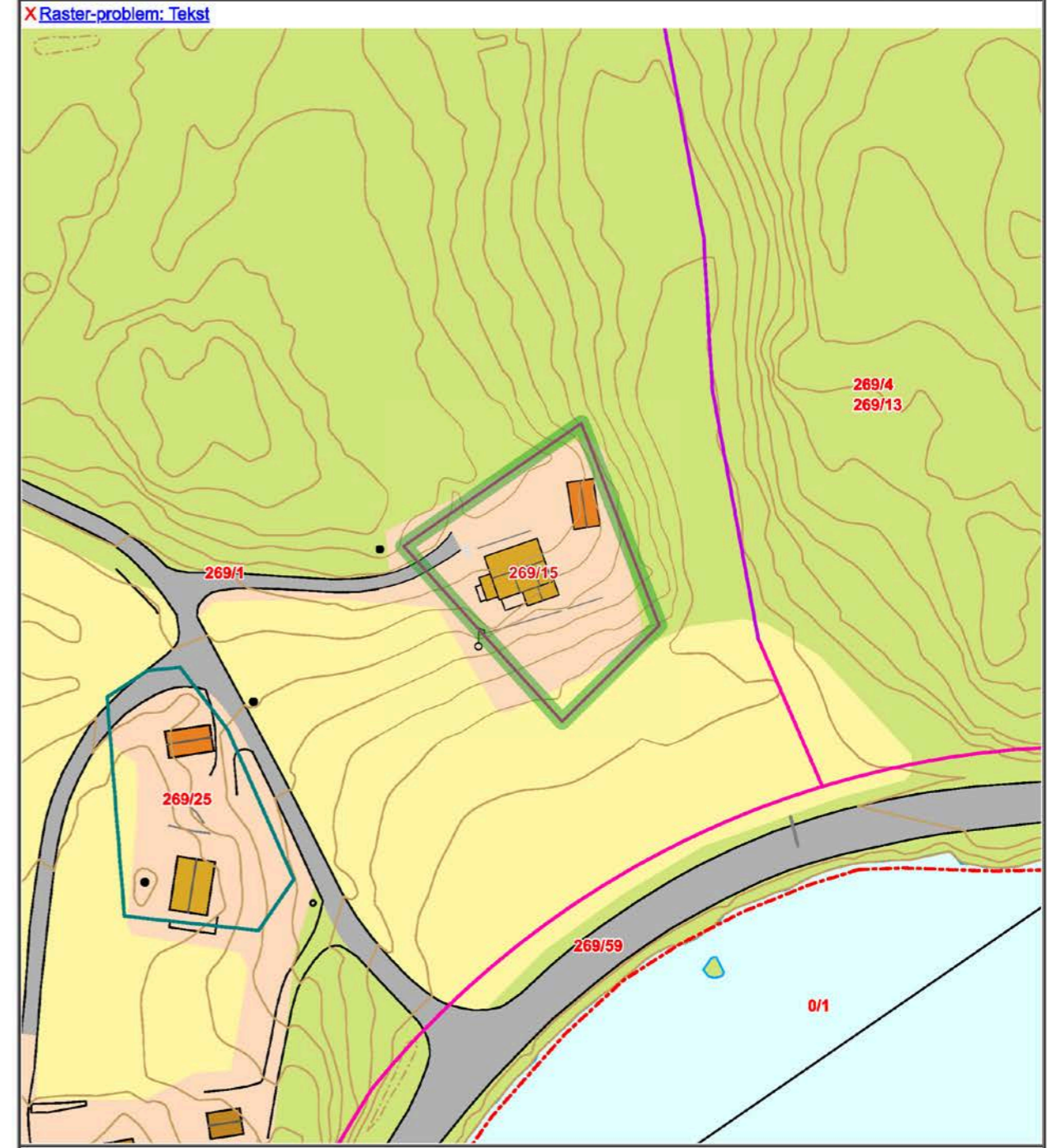
Document reference: 1105250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Burås	2a183bfaea5465b4869f571 6ee63c78c00b5074c	20.03.2025 09:44:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105250024

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

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 269	Bnr: 15	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Mølla 10, 1950 RØMSKOG					
Hj.haver/Fester:		BURÅS ODNE, HEMNESVEIEN 414, 1970 HEMNES			Målestokk 1:1000	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE		Dato: 7/3-2025 Sign:				



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

Mølla 10

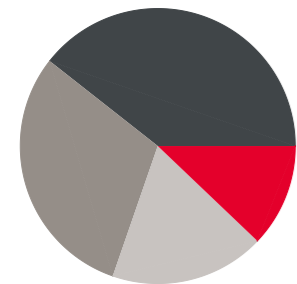
## Offentlig transport

🚏 Eidet	17 min 🚶
Linje 470	1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚗

## Skoler

Rømskog skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
45 elever, 4 klasser	3 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	30 min 🚶
650 elever, 40 klasser	31.3 km
Kjelle videregående skole	27 min 🚶
180 elever, 17 klasser	29.9 km
Bjørkelangen videregående skole	28 min 🚶
674 elever, 32 klasser	30.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

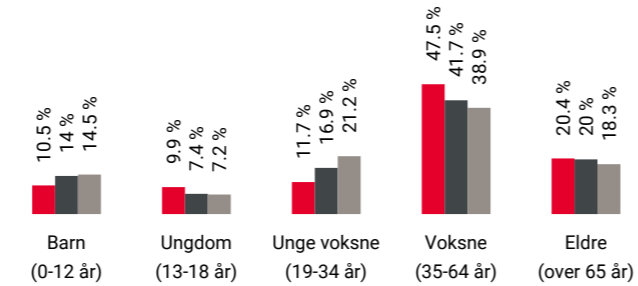


12% i barnehagealder
39% 6-12 år
30% 13-15 år
18% 16-18 år

## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sandum	166	87
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

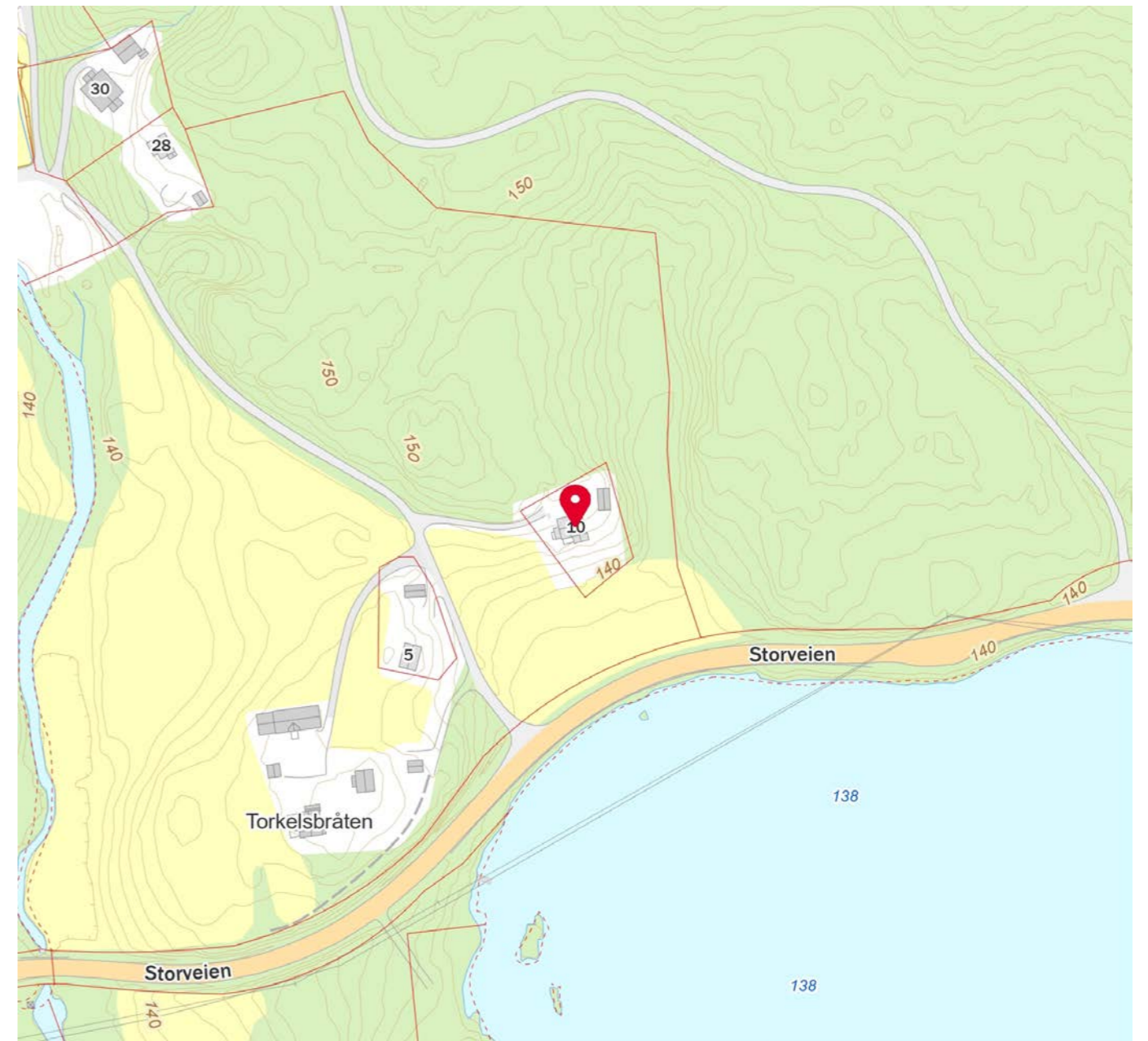
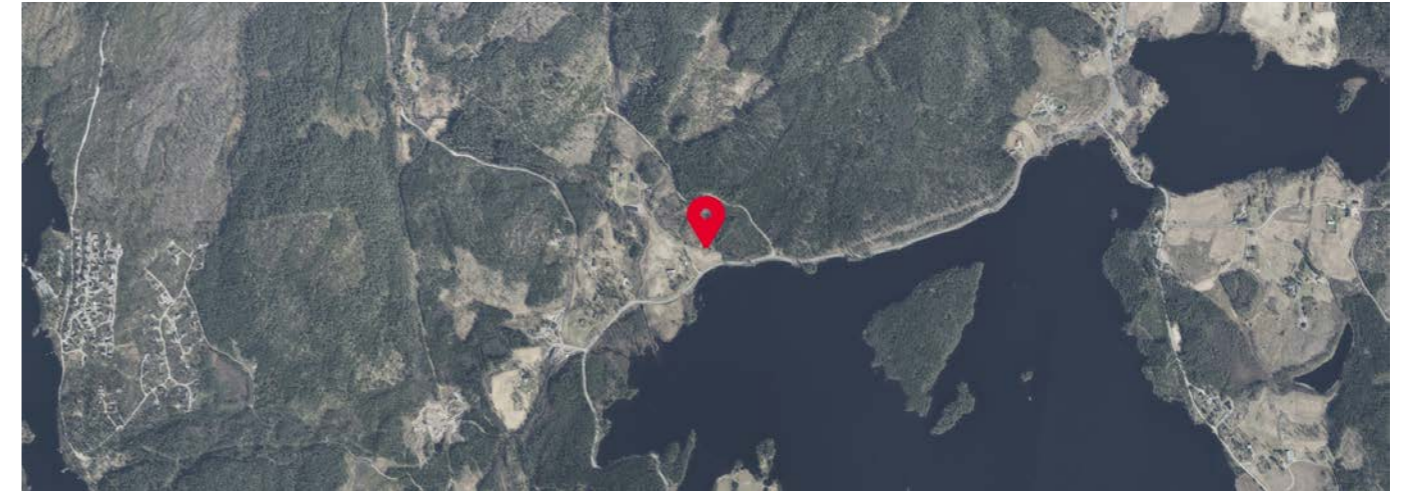
Rømskog barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
20 barn	2.9 km
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	15 min 🚶
21 barn	16.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	25 min 🚶
112 barn	28.5 km

## Dagligvare

Joker Rømskog	21 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.9 km
Joker Setskog	15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	16.4 km

## Sport

⚽ Rømskogbanen	3 min 🚶
Fotball	2.8 km
⚽ Rømskog skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.8 km





# Aurskog SPAREBANK



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

Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella, Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov og dine drømmer.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40  
Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)  
Aurskog | Bjørkelangen | Arnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Mølla 10  
1950 RØMSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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