



aktiv.

Nedre Dalsroen 236 og 243, 1970 HEMNES

**Sjarmerende gårdsbruk med
2 bolighus og stor lagringslåve.
Dyrket mark og skogsareal med
jaktrett. Landlig og fredfullt!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Selger: Reidar og Ingebjørg Nelly Granerud

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850/1980
BRA-i/BRA Total 207/207 kvm
Tomtstr.: 724500 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 3
Gnr. 88, bnr. 1
Gnr. 88, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1107250141

Drømmen om et eget gårdsbruk!

Velkommen til Logn, en autentisk og sjarmerende gård med dyrket mark og skog.

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Bebyggelsen består av to eneboliger, et koselig stabbur, en potetkjeller og en stor lagringslåve.

Av totalt 724,5 dekar utgjør fulldyrket jord 139,4 daa og produktiv skog ca. 496,7 daa. Med skogsarealene følger det jaktrettigheter, og jorden leies i dag ut for gress- og kornproduksjon.

Garasje som er omtalt i takstrapporten er under fradeling/fradelt og solgt til en nabo med ca 1100 kvm tomt.

Det eldste huset er fra rundt 1850, med bevart interiør, laftet tømmer og to tilstøtende stuer. Huset benyttes til matlaging og daglig opphold.

Den andre boligen ble oppført i 1980 og har bad, vaskerom og to soverom, i tillegg til stue og kjøkken.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	104
Gårdskart	108
Situasjonskart	109
Reguleringskart	116
Nabolagsprofil	117
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 19 m²

Nedre Dalsroen 236

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m² Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 76 m² Vindfang, soverom, soverom 2, kontor, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

Nedre Dalsroen 243

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Trapperom, kjøkken, spisestue/stue, stue, kjølerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nedre Dalsroen 236 (byggeår 1980):

Det er synlig fjell i flere rom i kjeller med lav takhøyde. ALH er arealet av disse rommene.

Nedre Dalsroen 243 (byggeår ca 1850):

Loft er kun et trangt trapperom/gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

724500 m². Garasje som er omtalt i takstrapporten er under fradeling/fradelt og solgt til en nabo med ca 1100 kvm tomt.

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter i skog og mark. Gården er en stor jord- og skogsbrukseiendom, der bebyggelsen består av låve, stabbur, garasje, potetkjeller og to eneboliger. Beliggenheten er usjenert, og rundt bolighusene er hagen opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Plasseringen gir fint utsyn over skogen og den landlige idyllen. Stuen i det første bolighuset har utgang til en vestvendt veranda på ca. 14 kvm. Ved det andre huset ønskes man velkommen av en overbygd veranda som måler ca. 12 kvm.

Potetkjelleren måler ca. 18 kvm, mens stabburet er oppmålt til ca. 36 kvm og låven har et areal på ca. 548 kvm. Låven består av kjørebru, gjødselkjeller, lagringsplass og eldre kaldluftstørke.

Garasjen omtalt i landbrukstaksten er solgt med ca 1100 kvm tomt. Stabburet er eldre, men bidrar til å gi eiendommen et sjarmerende særpreg og kan fint benyttes som lagringsplass.

Næring

Eiendommen har et samlet areal på 721,4 dekar, der fulldyrket jord utgjør 139,4 daa og 496,7 daa består av produktiv skog. Skogsarealene tilbyr 79,4 skog av høy bonitet. Jorden leies i dag ut, og det dyrkes korn og gress. Arealet er oppdelt i sju skifter av varierende størrelse.

Jorden er relativt godt samlet, med kort avstand fra gårdstunet. Arealet brukes til kornproduksjon, bortsett fra på skiftet i vest mot Himdalen, hvor det dyrkes gras. Skogen består av tre teiger. Hovedteigene er plassert litt nord for gårdstunet, og det er god adkomst via traktorveier for utkjøring av virke til bilveien.

Skogens årlige tilvekst er beregnet til 174 kubikkmeter per år. Gården har jaktrett i et lokalt elgjaktlag, og får kompensasjon for jakten i form av elgkjøtt. Mengden kjøtt avhenger av hvor mye elg som blir skutt. For tiden har jaktlaget 20 jegere med rett til å felle tre elger. Skogen gir også rett til felling av ett rådyr per år.

Eiendommen er skylddelt og ikke oppmålt. Det kan være usikre grenser og ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i Nedre Dalsroen, Hemnes i Aurskog-Høland kommune, og tilbyr en idyllisk tilværelse i landlige omgivelser. Eiendommen er plassert ca. 9 km nord-vest for Hemnes, i et område preget av spredt boligbebyggelse og jord- og skogbruk.

Hemnes tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, inkludert barnehage, skole med 10 trinn, dagligvarebutikk og byggevarehandel. Ved skolen finner man et idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, som gir gode muligheter for sportslige aktiviteter. I tillegg er det lysløype og skøyteis på skolen om vinteren. Hemnessjøen har med gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du et større tilbud er det kort vei til Løken eller Slitu og Mysen. Det er også kort vei til Bjørkelangen og Alti Bjørkelangen som er et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære. En liten kjøretur unna finnes Lillestrøm og Strømmen med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud.

Offentlig transport er tilgjengelig med buss fra Hemnes gård, ca. 6,5 km fra eiendommen. For de som pendler, er det ca. 38 km til Lillestrøm og ca. 58 km til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Nedre Dalsroen 243:

Bygningen er en enebolig fra 1850. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med tømmerstokker som sperrer og bæring. Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater på nordside. Det er brukt 2 forskjellige typer plater på nordside. Ukjent alder på takplater. Sydside på tak er tekket med eternittplater, fra ca. 1960 iht. eier. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sorte stål takrenner på nordside og på overbygget terrasse/trapp. Det er ikke montert takrenner på sydside av boligen. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader. Bygningen har noen trevinduer med koblet glass fra ca. 1990. Hovedsakelig vinduer med enkelt glass, fra ca. 1980, iht. eier. Bygningen har tett malt hovedytterdør med panel utside. Ukjent alder på dør. Overbygget terrasse/trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/trapp oppført i ca. 1980 iht. info fra eier.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er oppført på midten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt/stein. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Nedre Dalsroen 236

Enebolig fra 1980. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av rupanel. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Hvit plast takrenner og nedløp. Sort stål på pipe. Takstige ligger løs på tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning og spredte råteskader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er 3 vinduer i stue med 2-lags glass. For øvrig vinduer med koblet glass. Vinduer fra byggeår. Hovedytterdør i heltre med glassfelt. Terrassedør med lav brystning og 2-lags glass. Dører fra byggeår. Kjellerdører: Enkel tett kjellerdør i panel i vaskerom. Fra byggeår. Tett ståldør til fyrrom/teknisk rom. Ukjent alder. Terrasse med tilgang fra stue: Fundamentert på lettklinkerblokker satt på grunn inntil grunnmur og på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse har skjevheter, høy værslitasje og stedvis noe råteskader i rekkverk. Overbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Bærende stolper i tre til takoverbygg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i kjeller. Kjellergulv med ujevnheter

og høydeforskjell i rommene. Da kjeller ikke er egnet for varig opphold er det kun målt planavvik i 1.etg. i stue/spisestue og gang.

Nedre Dalsroen 236

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Det er noe flassing i overflatebehandling på plater, og noe solblasse plater.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrenner har lekkasje i skjøter.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det er spredte råteskader i kledning flere steder rundt boligen. Og svertesopp på overflater.

- Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ett vindu ved spisestue med punktert glass. Med hensyn til alder på øvrige vinduer med 2-lags glass, kan det ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass. Vinduer med værslitasje, sprekker i treverk utvendig. Noe falmet treverk mellom glass i koblede vinduer.

- Utvendig - Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdør fra byggeår med manglende pakning/tetting mellom karm og dørbblad. Det er bruks- og værslitasje på dører.

- Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er generell slitasje på overflater. Noe løst belegg i kontor, liten skade i belegg i stue, løs tapet på vegg i kjøkken.

- Innvendig - Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig fjell i kjeller i fleste rom. Det er noe saltutslag og tegn til fuktighet i kjeller. Dette vil være naturlig da det er fjell inn i kjeller. Kjellere/kjellergulv fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noen dører med slitasje, riper i karmen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det er mye kondens på vannrør i fyrrom/teknisk rom i kjeller. Rør er uisolerte kobberrør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Vurdering av avvik: Eier opplyser om at reguleringsventiler er trege. Flere radiatorer med manglende reguleringsventil. Ukjent årsak.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Nordside av boligen med flatt, eller noe fall mot grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold - Oljetank

Vurdering av avvik: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Med hensyn til alder og at tank ikke er i bruk, bør det påregnes fjerning av oljetank.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Overflaten har fuktskade. Svelleskade i himlingsplate rund lufteventil i tak.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk. Det er ukjent membranløsning i rommet. Det antas at membranløsning er utført etter gjeldende standard ved oppføring av boligen. Det er rustskader i sluket.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. svelleskader i rtak rundt ventil.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er noen fliser med bom og noen fliser som har falt av ved oppvaskkum.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er råte/fuktskader i vegger i vaskerom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører kjeller

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Kjellerdør i treverk til vaskerom med begynnende råteskader i utvendig panel. Dør tar i karm/terskel og er tung og lukke/åpne.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Innvendige dører kjeller.

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Bærende stolper til tak over trapp har råteskader. Rekkverk med værslitasje og noe fuktskader.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er råteskader i plater på vegger i dusjsone. Det er ikke membran/tettesjikt i gulv. Synlige saltutslag i gulv og løs maling.

Nedre Dalsroen 243

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Spesialrom - 1.Etasje - Kjølerom - Teknisk anlegg

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Det er opplyst fra eier at aggregat er skiftet etter byggeår. Eier oppgir ca. 5-10 år gammelt aggregat.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Dører

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er påvist andre avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Støpt fundament på terrasse har delvis gått i oppløsning. Ukjent årsak.

- Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Belegg på kjøkken med skader, løst belegg.

- Innvendig - Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

- Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fra byggeår med naturlig bruksslitasje etter 150års bruk.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det er løse steiner og hull i steinmur ett sted.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

- Spesialrom - 1.Etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er registrert svertesopp på overflater. Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Kjølerom er ikke bygget som rom i rommet. Det mangler dermed luftespalter mot tilstøtende rom. Det er noe svertesopp synlig bak taklister i rommet.

TG3- Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur. Takrenner på nordside har deformasjoner etter snø og isras fra tak. Takrenne over trapp terrasse med manglende tetting i ende på takrenne.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble observert råteskadede stokker/bjelkelag i liten krypkjeller under kjøkken.

- Pipe og ilsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er riss og løs puss på pipe gjennom loft. Mulig grunnet fukt som kommer inn i pipe. En side, hjørne, på pipe står inntil tømmervegg i stue. Det er iht. feier for lite klaring foran feieluke på pipe. Denne er plassert under peisovn på kjøkken.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Drenering er derfor ikke vurdert.

Lovlighet

Nedre Dalsroen 236

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate og takhøyde.

Nedre Dalsroen 243

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 19.08.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. 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.

Det er i tillegg avholdt landbrukstakst over eiendommen av takstmann Ole Jørgen Kolstad og med dato 06.08.2025.

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen for Nedre Dalsroen 236 etter tilsyn avholdt 15.10.2025:

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende adgang til hele fyringsanlegget. Takstigen på ditt tak er løs. Den må byttes ut. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det

monteres taksikring hele veien fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi at døren til fyrrommet ikke tilfredsstillende kravet til brannmotstand. For å unngå rask spredning av røyk- og branngasser, må døren ha tilfredsstillende brannmotstand.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen for Nedre Dalsroen 243 etter tilsyn avholdt 15.10.2025:

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Takstigen på ditt tak er løs. Den må byttes ut. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres taksikring hele veien fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Sotluken er ikke tilgjengelig. I bunnen av sotluken må det være mulighet for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluken bør være minst 1 m. Høyde over gulvet må være minst 30 mm.

Avvik 3

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon.

Det er ikke innhentet opplysninger om el-anleggene. El-anleggenes tilstand er derfor ukjent og det kan være feil og mangler.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Ja. Noe fukt/fuktmerker på nr. 236.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Satt inn stålrør i pipe i nr. 236.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskade/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Har vært mus i nr. 243, ikke i 236.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Nedgravd glassfibertank på 236.

17.1. Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser? Nei. Ikke hørt noe fra kommunen.

Innhold

Kort fortalt

- Sjarmerende gård med landlig idyll.
- Eiendommen er på totalt 724,5 daa.
- To bolighus.
- Stabbur, potetkjeller og en stor låve.
- Utsyn over naturskjønne omgivelser.
- Fulldyrket jord utgjør 139,4 dekar.
- Produktiv skog på ca. 496,7 dekar.
- Gården har jaktrett i lokalt elgjaktlag.
- Eiendommen er konsesjonspliktig.
- Eiendommen er odelsberettiget.
- Nedre Dalsroen 236 går over to etasjer.
- Bad, kjøkken og vaskerom i huset.
- Huset har kontor, stue og to soverom.
- Nedre Dalsroen 243 ble oppført rundt 1850.
- Romslig kjøkken med eldre vedovn.
- To tilstøtende stuer i bolighuset.
- Laftede tømmervegger i hovedstuen.
- Kjøkken med vedovn og spiseplass.

Nedre Dalsroen 236

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kontor, kjøkken, trapperom, stue og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, teknisk rom og 2 boder.

Annet: Kaldloft.

Vindfang:

Inngangspartiet er overbygd og utstyrt med belysning. Man ønskes velkommen av et lite vindfang med tilliggende gang, og i gangen har boligen plass til garderobeløsninger.

Kjøkken:

Kjøkkenet har rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduet. Innredningen består av to parallelle seksjoner, med glatte, finerte fronter, vitrineskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det keramiske fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue:

Stuen er hyggelig, der vinduer i front sørger for fine lys- og utsiktsforhold. Vinduene inkluderer en glassdør til verandaen mot vest. Gulvbelegg kombineres med panelvegger, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Bad/wc/vaskerom:

Boligen har et eldre bad i 1. etasje og et eget vaskerom i kjelleren. Badet er innredet med flislagt gulv og våtromsplater på veggene. På badet er det radiator, toalett og et badekar med dusjløsning. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med mørke underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Vaskerommet har servant, dusjhjørne og utslagsvask av stål.

Soverom og garderobe:

Boligen har to soverom med gulvbelegg og tapet på veggene. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og rommet har oppbevaring i et plassbygget garderobeskap. Mellom soverommene finner man et praktisk kontor, og boligen har ekstra lagringsplass i to kjellerboder og i et teknisk rom i kjelleren.

Nedre Dalsroen 243

1. etasje: Vindfang, trapperom, kjølerom, kjøkken og 2 stuer.

2. etasje: Trangt trapperom/gang.

Annet: Loft og krypkjeller.

Vindfang:

Ytterdøren er overbygd på en trivelig adkomstveranda. Tilknyttet vindfanget finner man et kjølerom og en trapp til loftet. Interiøret er i stor grad bevart fra byggeår, og er med på å gi huset et særpreg.

Kjøkken:

Kjøkkenet er romslig, med vedovn, mye dagslys og stor spiseplass. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Innredningen er plassbygd, med glatte, finerte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue 1 og 2:

Boligen har to tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Begge stuenes innredning er enkelt med flere sittegrupper i ulike soner. Samme type furugulv bidrar til en flytende overgang, og den innerste stuen har laftede tømmervegger for et autentisk uttrykk. Rommet får lys fra tre sider, og rødmalte sprossevinduer slipper inn noe av det grønne.

Driftsbygning

Driftsbygning fra 1936 som i dag brukes til lager. Tradisjonell kjørebrulåve oppført i bindingsverk. Det er fjøs fra 1955 med støpte vegger i enden av bygningen, og med støpt gjødselkjeller under. Resten av bygget står på støpte fundamenter. Vegger er kledd med enkel panel. På taket er det delvis eldre sementstein og eternitplater. Det er støpt låvebru i kjørbare stand. Innvendig er fjøs gjort om til delvis isolert lager/garasje. Innvendig kjørebru av tre. Det er eldre kaldluftstørke i bygget, med tippesjakt og elevator. Dette er umoderne, og ikke lenger i bruk. Bygningen har lite synlige skader eller mangler på fundamentering og bæring, men har behov for omfattende renovering.

BTA

1. etg.: 366 kvm

2. etg.: 122 kvm

Kjeller: 60 kvm

1. etg.: Tidligere fjøs/lager, eldre kaldluftstørke, lagerplass.

2. etg.: Kjørebru.

Gjødselkjeller: Lager, enkelt verksted.

Potetkjeller

Potetkjeller med ukjent byggeår. Bygget er ikke i bruk. Kjeller etablert for lagring av poteter med overbygg av bindingsverk. Støpt kjeller med vesentlig skade. Overbygg har enkel panel på vegg. Tak har gammel sementstein. Det er dobbel dør i gavlvegg.

BTA

1. etg. 10 kvm

Kjeller: 8 kvm

1. etg.: Lager rom/loft.

Kjeller: Lager.

Stabbur:

Stabbur fra 1960 som i dag benyttet til lager. Tradisjonelt stabbur oppført i lafteplank i 2 etg. Står på betongstabber. På taket er det eternitplater. Det er støpt stabburstrapp. Innredet med sofagrupper i 2.etg.

BTA

1. etg.: 18 kvm

2. etg.: 18 kvm

1.etg.: To rom for lagring.

2. etg: Lagerrom.

Innbo og løsøre

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

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement. Det er ikke lagt fiber til eiendommen.

Parkering

Det er mulighet for parkering på gårdstunet. Eiendommen har en stor låve med kjørebru for traktor eller andre maskiner.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og byggene er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Diverse

Nedre Dalsroen 243

Røykvarsler var demontert ved befaring. Det er ett 6kg brannslukningsapparat fra 2013. Det må monteres brann/røykvarsler og anskaffes nytt brannslukningsapparat. Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom på loft.

Nedre Dalsroen 236

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom med skrusikringer og noen automatsikringer. Røykvarsler i gang 1.etg. og 6kg brannslukningsapparat fra 2020. Bemerkes at røykvarsler i kjeller er fjernet og bør monteres opp.

I følge tilstandsrapport er det eternittplater på sydside på tak på den eldste boligen fra ca. 1960 iht. eier. Det er i tillegg eternittplater på taket i driftsbygning, stabbur og garasje. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest.

Energi

Oppvarming

Nedre Dalsroen 243

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjøkken. Det er montert vannbåren varme med radiatorer i flere rom. Oppvarming av vann til radiatorer fra sentralfyr i nabohuset. Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter i krypkjelleren under kjøkkenet.

Nedre Dalsroen 236

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er tilkoblet sentralfyr i kjeller. Fyrrommet har direkte utgang for enkel tilførsel av ved. Varmt vannstanken er plassert i eget isolert rom i kjeller. Oppvarming av vann til varmtvannsberedere via sentralfyr eller på strøm. Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen.

Det er oljetank for diesel er fra 1980 som er nedgrav på nordsiden av boligen. Tanken har vært til gammel sentralfyr i kjeller og for fylling av landbruksmaskiner på gården. Tank er i dag ikke i bruk. Selger opplyser at det ikke er mottatt krav om sanering av oljetanken fra kommunen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 167 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinær renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp og tømming av minirensesanlegg. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det må påregnes økning i kommunale avgifter som følge av bruk av eiendommen.

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. I tillegg påløper det kostnader til drift og vedlikehold av privat vei, vann og avløpsordning.

Formuesverdi

Kr. 434 724 pr 2023 for 88/1.

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 88, bruksnummer 3 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 88, bruksnummer 1 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 88, bruksnummer 9 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:

3226/88/3:

30.07.1968 - Dokumentnr: 3388 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:29

Fra det tinglyste dokumentet: Tomten har rett til vei med en bredde av 4 meter fra offentlig kommunal kjørevei.

30.07.1968 - Dokumentnr: 3389 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:30

Fra det tinglyste dokumentet: Tomten har rett på vei med en bredde av 4 meter fra offentlig kommunal kjørevei.

20.08.1973 - Dokumentnr: 5059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:37

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Fra det tinglyste dokumentet: Jeg gir eieren av Pålsbu rett til å bruke vann i ila ved veien, samt i ila i holen og i bekken nederst i holen, han gis veirett frem til Pålsbu fra vestsiden av holen og parkeringsplass i enden av veien hvis ikke denne blir bygd frem til tomten, samt fra tunet på Logn om vinteren når veien ikke kan brukes.

20.08.1973 - Dokumentnr: 5060 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:38

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Fra det tinglyste dokumentet: Jeg gir eieren av Karistua rett til og bruke vann i ila ved veien samt i ila ved holen og i bekken nederst i holen, han gis veirett frem til Karistua fra vestsiden av holen og parkeringsplass i enden av veien hvis denne ikke blir bygd frem til tomten, samt fra tunet på Logn om vinteren når veien ikke kan brukes.

01.04.1974 - Dokumentnr: 1987 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:39
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering

Fra det tinglyste dokumentet: Jeg gir eieren av Persby rett til og bruke vann i ila ved veien samt i ila ved holen og i bekken nederst i holen, han gis veirett frem til Persby fra vestsiden av holen og parkeringsplass i enden av veien hvis denne ikke blir bygd frem til tomten, samt fra tunet på Logn om vinteren når veien ikke kan brukes.

Dokumentnr: 900267 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.09.1909 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:19

19.05.1926 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:22

23.08.1930 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:23

31.05.1958 - Dokumentnr: 1455 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:25

07.12.1967 - Dokumentnr: 5381 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:29

07.12.1967 - Dokumentnr: 5382 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:30

07.12.1967 - Dokumentnr: 5383 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:31

07.12.1967 - Dokumentnr: 5384 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:32

03.01.1969 - Dokumentnr: 40 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:33

03.01.1969 - Dokumentnr: 41 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:34

22.07.1971 - Dokumentnr: 3571 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:37

22.07.1971 - Dokumentnr: 3572 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:38

22.07.1971 - Dokumentnr: 3573 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:39

28.07.1997 - Dokumentnr: 4776 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1723519 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:88 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 122616 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:88 Bnr:3

27.09.2024 - Dokumentnr: 2011476 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:26
Elektronisk innsendt

24.09.2025 - Dokumentnr: 1137155 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:22
Elektronisk innsendt

3226/88/1:

17.10.1854 - Dokumentnr: 900045 - Utsifting
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2018 - Dokumentnr: 1644964 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:42
Bestemmelse om vedlikehold

Fra det tinglyste dokumentet: Eiendommen gnr. 88 bnr. 42 har veirett langs hele tomtens østre side, over gnr. 88 bnr. 1. Dette gir en felles adkomst til eiendommene. Vedlikehold av veien deles etter norm for bruk av eien for partene.

05.12.2018 - Dokumentnr: 1644964 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:88 Bnr:42
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Fra det tinglyste dokumentet: Legging og vedlikehold av avløpsanlegg for eiendommen føres over eiendommen gnr. 88 bnr. 1.

Dokumentnr: 900266 - Opprettelse av matrikkelenheten

14.10.1862 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:88 Bnr:2

17.04.2018 - Dokumentnr: 657389 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:88 Bnr:2
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:88 Bnr:13
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:88 Bnr:18
Elektronisk innsendt

18.10.2018 - Dokumentnr: 1431251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:42
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 833159 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:88 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 123414 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:88 Bnr:1

3226/88/9:

Dokumentnr: 900273 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.09.1909 - Dokumentnr: 900069 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:20

24.10.1962 - Dokumentnr: 3544 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:88 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1823856 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:88 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 123752 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:88 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Adkomst via veien Nedre Dalsroen, med avkjøring fra fv 1284, Grorudfjellet, i veikrysset ved Grorud.

Det foreligger tinglyste veiretter til fraskilte eiendommer. For bnr. 42 er det tinglyst følgende: Eiendommen gnr. 88 bnr. 42 har veirett langs hele tomtens østre side, over gnr. 88 bnr. 1. Dette gir en felles adkomst til eiendommene. Vedlikehold av veien deles etter norm for bruk av eien for partene.

For øvrige eiendommer med tinglyst veirett er det ikke angitt ansvars- eller kostnadsfordeling i det tinglyste dokumentet.

Vann:

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra 1980. Boligene på

eiendommen har felles vannforsyning. Det blir årlig foretatt vannprøver av borevann grunnet nærhet til atomdeponi i Himdalen.

Avløp:

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minrense-anlegg fra Biovac, med overløp til grøft e.l. Begge boliger på eiendommen er tilknyttet samme renseanlegg. Anlegg fra ca. 2005 iht. eier.

Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av de private anleggene.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål. På situasjonskartet er området vist som LNFR for spredt boligbebyggelse. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Boligene har ingen utleieenheter eller utleiedeler. Den eldste boligen har ikke våtrom eller soverom.

Verneklasse/SEFRAK

Bolighuset på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv.

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Odelsberettigede har ikke fraskrevet seg odelen. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 600 (Omkostninger totalt)

180 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål. g bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.09.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nedre Dalsroen 236 og 243!



Gården er en stor jord- og skogsbrukseiendom, der bebyggelsen består av låve, stabbur, potetkjeller og to eneboliger. Garasje som er omtalt i takstrapporten er under fradeling/fradelt og solgt til en nabo med ca 1100 kvm tomt.



Beliggenheten er usjenert, og rundt bolighusene er hagen opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.



Nedre Dalsroen 236 har et inngangsparti med overbygg og belysning.



Man ønskes velkommen av et lite vindfang med tilliggende gang, og i gangen har boligen plass til garderobeløsninger.

Kjøkkeninnredningen har glatte, finerte fronter, vitrineskap og benkeplate av laminat. Over benken er det keramiske fliser. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Kjøkkenet har rom for en hyggelig, liten spiseplass under vinduet.





Stuen er hyggelig, der vinduer i front sørger for fine lys- og utsiktsforhold.



Vinduene inkluderer en glassdør til verandaen mot vest. Gulvbelegg kombineres med panelvegger, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.



Boligen har to soverom med gulvbelegg og tapet på veggene.



Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og rommet har oppbevaring i et plassbygget garderobeskap.

Mellom soverommene finner man et praktisk kontor.

Badet er innredet med flislagt gulv og våtromsplater på veggene. På badet er det radiator, toalett og et badekar med dusjløsning.

Boligen har ekstra lagringsplass i to kjellerboder og i et teknisk rom i kjelleren. Vaskerommet i kjelleren har servant, dusjhjørne og utslagsvask av stål.

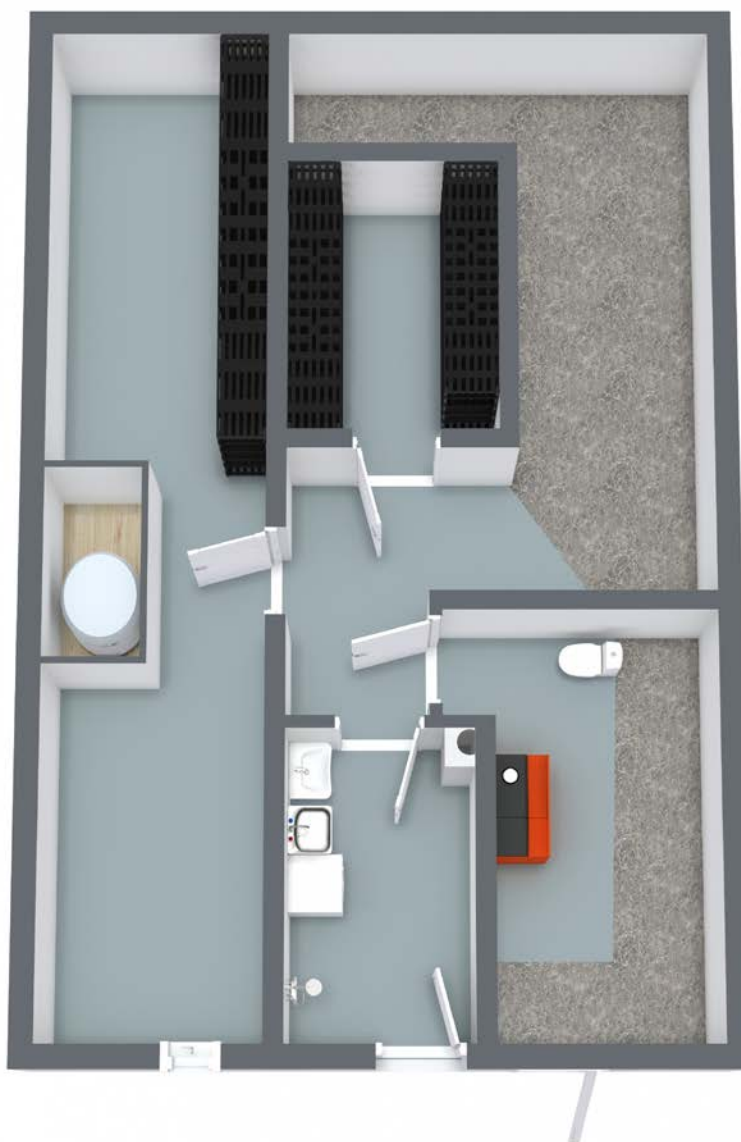


Nedre Dalsroen 1.etg. Nr. 243



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

Nedre Dalsroen Kjeller. Nr 236



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



Nedre Dalsroen 243 har en overbygd og trivelig adkomstveranda.



Kjøkkeninnredningen er plassbygd, med glatte, finerte fronter, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.



Kjøkkenet er romslig, med vedovn, mye dagslys og stor spiseplass. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.



Tilknyttet vindfanget finner man et kjølerom og en trapp til loftet.





Boligen har to tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Begge stuenes innredes enkelt med flere sittegrupper i ulike soner.



Samme type furugulv bidrar til en flytende overgang, og den innerste stuen har laftede tømmervegger for et autentisk uttrykk.



Stuene har fint lysinnfall fra koselige sprossevinduer som slipper inn noe av det grønne.

Nedre Dalsroen 1.etg. Nr. 243



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



Nr. 243 har en overbyggt veranda som måler ca. 12 kvm. Nr. 236 har utgang til en vestvendt veranda på ca. 14 kvm.



Plasseringen gir fint utsyn over skogen og den landlige idyllen.



Driftsbygningen fra 1936 brukes i dag som lager. Det er fjøs fra 1955 med støpte vegger i enden av bygningen, og med støpt gjødselkjeller under. Det er støpt låvebru i kjørbar stand. Innvendig kjørebri av tre.



Innvendig er fjøs gjort om til delvis isolert lager/garasje. Bygningen har lite synlige skader eller mangler på fundamentering og bæring, men har behov for omfattende renovering.



Fra driftsbygningen



Fra driftsbygningen



Eiendommen har et samlet areal på 724,5 dekar, der fulldyrket jord utgjør 139,4 daa og 496,7 daa består av produktiv skog. Jorden leies i dag ut, og det dyrkes korn og gress.



Gården har jaktrett i et lokalt elgjaktlag, og får kompensasjon for jakten i form av elgkjøtt.



Eiendommen er plassert ca. 9 km nord-vest for Hemnes, i et område preget av spredt boligbebyggelse og jord- og skogbruk.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Enebolig



Nedre Dalsroen 243, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 88, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25071

Referansenummer: SW7837

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med tømmerstokker som sperrer og bæring. Yttertak er teknet med stål/aluminiumsplater på nordside. Det er brukt 2 forskjellige typer plater på nordside. Ukjent alder på takplater. Sydside på tak er teknet med eternittplater, fra ca. 1960 iht. eier. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sorte stål takrenner på nordside og på overbygget terrasse/trapp. Det er ikke montert takrenner på sydside av boligen.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

Bygningen har noen trevinduer med koblet glass fra ca. 1990. Hovedsakelig vinduer med enkelt glass, fra ca. 1980, iht. eier. Bygningen har tett malt hovedytterdør med panel utside. Ukjent alder på dør.

Overbygget terrasse/trapp ved entre. Fundamentert på støpte piler. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/trapp oppført i ca. 1980 iht. info fra eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg og furugulv.
Vegger: Malt/umalt trepanel og malte tømmervegger.
Himlinger: Trepanel.

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller. Deler av bjelkelag, i stuer, er skiftet ut i ca. 1980 iht. eier. Det er merkbare skjevheter i bjelkelag i kjøkken og stor stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er oppført på midten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt/stein. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke

luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Boligen har 180° repos tretrapp. Smal bratt trapp. Trappen er lite egnet mellom boligrom.

Innvendig har boligen 4-speil helte furu dører. 2 dører, antatt, fra ca. 1990 ved oppussing av liten stue. 2 dører antatt fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte, finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag i stål med 2 kummer. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr. Kjøkken av eldre dato med bruksslitasje. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i gang/entre. Det er kjøleromsdør med magnetetting og kjøleaggregat plassert i vegg. Rommet er ikke bygget etter preakseptert løsning for kjølerom i bolig. Kjølerom aggregat plassert i vegg ved dør. Ukjent alder på aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Oppvarming av tappevann med varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller under kjøkken.

Det er montert vannbåren varme med radiatorer i flere rom. Oppvarming av vann til radiatorer fra sentralfyr i nabo hus, nr:236. Anlegg fra ca. 1980

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom på loft.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025 og nye røykvarslere montert høst 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur satt til fjell. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering er derfor ikke vurdert.

Skrånende tomt. Det er terreng som faller mot bygning/grunnmur på bakside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av rupanel.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Hvit plast takrenner og nedløp. Sort stål på pipe. Takstige ligger løs på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Værslitt kledning og spredte råteskader.

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

Det er 3 vinduer i stue med 2-lags glass. For øvrig vinduer med koblet glass.

Vinduer fra byggeår.

Hovedytterdør i heltre med glassfelt.

Terrassedør med lav brystning og 2-lags glass. Dører fra byggeår.

Kjellerdører:

Enkel tett kjellerdør i panel i vaskerom. Fra byggeår.

Tett ståldør til fyrrom/teknisk rom. Ukjent alder.

Terrasse med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker satt på grunn inntil grunnmur og på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse har skjevheter, høy værslitasje og stedvis noe råteskader i rekkverk.

Overbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Bærende stolper i tre til takoverbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg og malt betong i kjeller.

Vegger: Sporfreste plater, tapet, panel og murvegger i kjeller.

Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel i kjeller.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Kjellergulv med ujevnheter og høydeforskjell i rommene. Da kjeller ikke er egnet for varig opphold er det kun målt planavvik i 1.etg. i stue/spisestue og gang.

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er tilkoblet sentralfyr i kjeller.

Det er opplyst i dokumenter fra utførende, PEWI AS. At pipe er rehabilitert med stålrørinnsats i 2020.

Fuktsøk rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har rett åpen tretrapp til kjeller. Bratt, smal trapp.

Trapp er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Innvendig i kjeller er det 3-speil heltre furu dører.

Brannør slett finert til fyrrom/teknisk rom. Dører i kjeller går tregt, tar i karm/terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Med hensyn til alder på bad er det påregnelig med renovering av bad.

Bad er vurdert på alle punkter grunnet at bad er lite brukt siden byggeår. Eier har hovedsakelig benyttet dusj i vaskerom i kjeller. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 28mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Grunnet slukets utforming er det ikke mulig å konstatere membran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Det er kun naturlig ventilerings.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom på bakside av dusj/badekar.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr: Vegghengt utslagsvask i stål, opplegg til

vaskemaskin og vegghengt servant. Dusjmulighet.

Det er råteskader i plater på vegger i dusjsone. Det er ikke

membran/tettesjikt i gulv. Synlige saltutslag i gulv og løs maling.

Det må påregnes renovering av vaskerom.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Beskrivelse av eiendommen

Folierte skrog med slette finerte fronter. Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/fryseskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rørføring i himling i kjeller. Oppstikk til installasjoner i 1.etg.
Det er avløpsrør av plast.
Det er montert sentralfyr med oppvarming med ved eller strøm. Sentralfyr fra 2021.
Varmtvannstankene er plassert i eget isolert rom i kjeller.
Oppvarming av vann til varmtvannsberedere via sentralfyr eller på strøm.
Ukjent alder på varmtvannstanker.
Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen.
Oppvarming av vann med sentralfyr i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom med skrusikringer og noen automatsikringer.

Røykvarsler i gang 1.etg. og 6kg brannslukningsapparat fra 2020.
Bemerk at røykvarsler i kjeller er fjernet og bør monteres opp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1980. Det er synlig grunnmursplast på det meste av grunnmur. Stedvis er grunnmurplast avsluttet under terreng.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt såle satt til fjell.

Svakt skrånende tomt. Noe begrenset fall vekk fra grunnmur på nordside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Oljetank for diesel er fra 1980. Tank er nedgravd på nordside av boligen.
Tanken har vært til gammel sentralfyr i kjeller og for fylling av landbruksmaskiner på gården.
Tank er i dag ikke i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

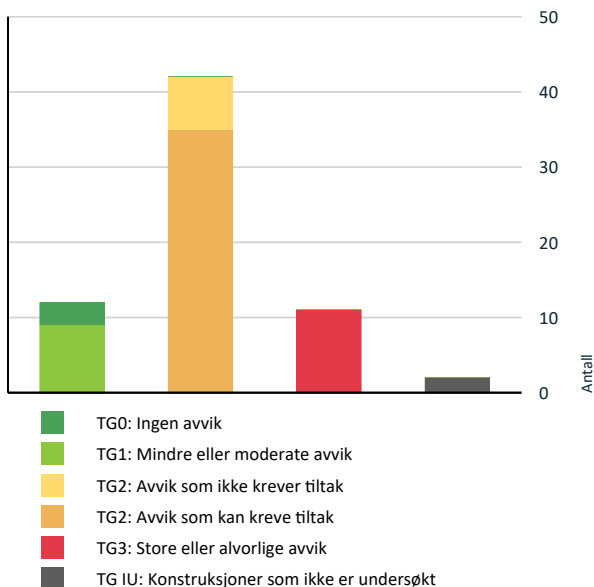
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.
Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

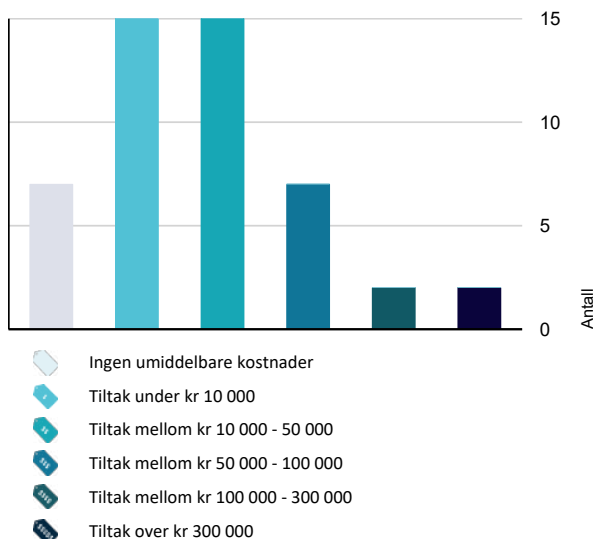
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Øvrige bygninger på eiendommen er vurdert av landbrukstakstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører kjeller. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

Nr: 236

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe flassing i overflatebehandling på plater, og noe sol-blaske på plater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Konsekvens av dagens tilstand er hovedsakelig estetiske. Eventuelle kostnader avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Hvit plast takrenner og nedløp. Sort stål på pipe. Takstige ligger løs på tak.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har lekkasje i skjøter, grunnet alder og slitasje. Takstige må festes tilstrekkelig, eventuelt skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Det bør utføres tetting av takrenner, eventuelt utskifting av takrenner og nedløp.

Ved lekkasje i takrenner vil det bli økt belastning på treverk bak takrenne og det vil kunne bli råteskader i treverk.

Det er opplyst fra feier at takstige må skiftes/festes tilstrekkelig for sikker bruk ved feiing av pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje i skjøt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning og spredte råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det er spredte råteskader i kledning flere steder rundt boligen. Og svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

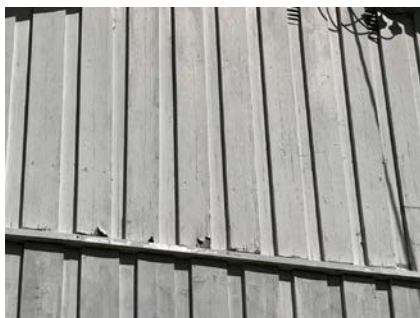
Det er ikke umiddelbart behov for bedring av lufting bak kledning. Ved eventuell omkledning av boligen bør det opprettes luftespalte iht. dagens krav.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet.

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning. For å unngå utvikling av svertesopp, sprekker i treverk og fremtidige råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt kledning



Spredte råteskader

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av rupanel.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er 3 vinduer i stue med 2-lags glass. For øvrige vinduer med koblet glass.
Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett vindu ved spise-stue med punktert glass. Med hensyn til alder på øvrige vinduer med 2-lags glass, kan det ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass.

Vinduer med værslitasje, sprekker i treverk utvendig. Noe falmet treverk mellom glass i koblede vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu med punktert glass må påregnes skiftet.

Det må påregnes vedlikehold på øvrige vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Hovedytterdør i heltre med glassfelt.

Terrassedør med lav brystning og 2-lags glass. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør fra byggeår med manglende pakning/tetting mellom karm og dørblad.

Det er bruks- og værslitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til alder, slitasje og påpekte mangler på dører, er det påregnelig med utskifting av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører kjeller

Kjellerdører:

Enkel tett kjellerdør i panel i vaskerom. Fra byggeår.

Tett ståldør til fyrrom/teknisk rom. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

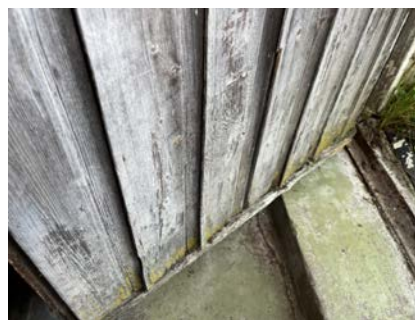
Kjellerdør i treverk til vaskerom med begynnende råteskader i utvendig panel. Dør tar i karm/terskel og er tung og lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det må påregnes utskifting av dør til fyrrom for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i nedre kant av dør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker satt på grunn inntil grunnmur og på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse har skjevheter, høy værslitasje og stedvis noe råteskader i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis råteskader i rekkverk. Gulv med stor vær-slitasje. Terrasse har skjevheter i konstruksjon. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Terrasse må påregnes rettet opp. Råteskadet treverk må skiftes ut. Terrasegulv må påregnes vasket/renset og overflatebehandles. Uten tiltak vil det være økt risiko for større skjevheter i terrasse og råteskader kan utvikle seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Bærende stolper i tre til takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Bærende stolper til tak over trapp har råteskader. Rekkverk med værslitasje og noe fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må påregnes utskifting av råteskadede stolper. Ved videre utvikling av råteangrep på bærende stolper kan det være risiko for at takoverbygg kan falle ned.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverk



Råteskader i stolper

INNENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg og malt betong i kjeller.
Vegger: Sporfreste plater, tapet, panel og murvegger i kjeller.
Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel i kjeller.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er generell slitasje på overflater. Noe løst belegg i kontor, liten skade i belegg i stue, løs tapet på vegg i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnes med utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Kostnadsestimat er noe usikkert da krav til standard vil være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i kjeller. Kjellergulv med ujevnheter og høydeforskjell i rommene. Da kjeller ikke er egnet for varig opphold er det kun målt planavvik i 1.etg. i stue/spisestue og gang.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er tilkoblet sentralfyr i kjeller. Det er opplyst i dokumenter fra utførende, PEWI AS. At pipe er rehabilitert med stålørinnsats i 2020.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fjell i kjeller i fleste rom. Det er noe saltutslag og tegn til fuktighet i kjeller. Dette vil være naturlig da det er fjell inn i kjeller. Kjellere/kjellergulv fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.
- Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
- Det er synlig fjell i kjeller i flere rom. Dette kan medføre at fuktighet følger fjell inn i kjeller.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fukskader.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett åpen tretrapp til kjeller. Bratt, smal trapp. Trapp er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er lite egnet mellom boligrom. Kjeller er også lite egnet som boligrom. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard på trapp og bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen dører med slitasje, riper i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe overflatebehandling av dører/karmen. Eventuelle andre tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Innvendige dører kjeller.

Innvendig i kjeller er det 3-speil heltre furu dører.

Brannndør, slett finert, til fyrrom/teknisk rom. Dører i kjeller går tregt, tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

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

Brannndør til fyrrom har for lav brannklassifisering. (B30) Det er krav om B60 dør når det er fyring med fast brensel (ved)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes justering og overflatebehandling av kjellerdører. Dør til fyrrom må skiftes ut til godkjent dør for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon. Med hensyn til alder på bad er det påregnelig med renovering av bad. Bad er vurdert på alle punkter grunnet at bad er lite brukt siden byggeår. Eier har hovedsakelig benyttet dusj i vaskerom i kjeller.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Overflaten har fukskade

Svelleskade i himlingsplate rund lufterventil i tak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for om mulig finne årsak til svelling i himlingsplater.

Det bør påregnes utbedring av skade i plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 28mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Grunnet slukets utforming er det ikke mulig å konstatere membran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Det er ukjent membranløsning i rommet. Det antas at membranløsning er utført etter gjeldende standard ved oppføring av boligen. Det er rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

svelleskader i rtak rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom på bakside av dusj/badekar.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr: Vegghengt utslagsvask i stål, opplegg til vaskemaskin og vegghengt servant. Dusjmulighet.

Det er råteskader i plater på vegger i dusjsone. Det er ikke membran/tettesjikt i gulv. Synlige saltutslag i gulv og løs maling. Det må påregnes renovering av vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i plater vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er råte/fuktskader i vegger i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vaskerom må rehabiliteres. Det er murvegger bak plater/utføring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette finerte fronter. Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/frysescap. Keramiske fliser mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noen fliser med bom og noen fliser som har falt av ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rørføring i himling i kjeller. Oppstikk til installasjoner i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er mye kondens på vannrør i fyrrom/teknisk rom i kjeller. Rør er uisolerte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales gjennomgang av røranlegg med fagperson.

Det anbefales isolering av vannrør i kjeller. Dette for om mulig unngå kondens på rør.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 1 Varmesentral

Det er montert sentralfyr med oppvarming med ved eller strøm. Sentralfyr fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er plassert i eget isolert rom i kjeller. Oppvarming av vann til varmtvannsberedere via sentralfyr eller på strøm. Ukjent alder på varmtvannstanker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen. Oppvarming av vann med sentralfyr i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at reguleringsventiler er trege.

Flere radiatorer med manglende reguleringsventil. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom med skrusikringer og noen automatsikringer.

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.
1980 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
El-opplegg til ny sentralfyr i 2015

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler i gang 1.etg. og 6kg brannslukningsapparat fra 2020.
Bemerkes at røykvarsler i kjeller er fjernet og bør monteres opp.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980. Det er synlig grunnmursplast på det meste av grunnmur. Stedvis er grunnmurplast avsluttet under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres terreng justering der grunnmurplast er under terreng. Det er økt fare for fukt inn bak grunnmurplast når den er avsluttet under terreng.

Med hensyn til alder på drenering, kan det ikke utelukkes at drenering bør skiftes, og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt såle satt til fjell.

! TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Noe begrenset fall vekk fra grunnmur på nordside av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Nordside av boligen med flatt, eller noe fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens er økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Med økt mulighet for fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Oljetank for diesel i glassfiber fra 1980. Tank er nedgravd på nordside av boligen.

Tanken har vært til gammel sentralfyr i kjeller og for fylling av landbruksmaskiner på gården.

Tanken er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Med hensyn til alder og at tank ikke er i bruk, bør det påregnes fjerning av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tekst hentet fra kommunens nettside:

Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat er usikkert, derfor ikke satt estimat.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1850

Kommentar

Ca. antatt av eier.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Yttertak er tekket med stål/aluminumsplater på nordside. Det er brukt 2 forskjellige typer plater på nordside. Ukjent alder på takplater. Sydside på tak er tekket med eternittplater, fra ca. 1960 iht. eier. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Med hensyn til alder og forskjellig tetting av tak er det påregnelig med utskifting av takteking.

Konsekvens/tiltak

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

Det er påregnelig med utskifting av takteking og undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 TG 3 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner på nordside og på overbygget terrasse/trapp. Det er ikke montert takrenner på sydside av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur.

Takrenner på nordside har deformasjoner etter snø og isras fra tak.

Takrenne over trapp terrasse med manglende tetting i ende på takrenne.

Takstige er løs på taket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må påregnes montering/reparasjon av takrenner. Takstige må skiftes/festes tilstrekkelig for å være sikker i bruk for feier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende tetting i ende av takrenne



Løs takstige og manglende takrenner.

1 TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Værlitt kledning med spredte råteskader.

Kledning fra ca. 1980 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er påregnelig med utskifting av store deler av kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råte i kledning.



Råteskade i konstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med tømmerstokker som sperrer og bæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Vinduer

Bygningen har noen trevinduer med koblet glass fra ca. 1990. Hovedsakelig vinduer med enkelt glass, fra ca. 1980, iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere av eldste vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Værslitte, sprukket treverk.



Vinduer med råteskader

TG 2 Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør med panel utside. Ukjent alder på dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold av ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse/trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/trapp oppført i ca. 1980 iht. info fra eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Støpt fundament på terrasse har delvis gått i oppløsning. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring av fundament, da videre utvikling av skade kan føre til at tak og terrasse faller ned.

Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg og furugulv.

Vegger: Malt/umalt trepanel og malte tømmervegger.

Himlinger: Trepanel.

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Belegg på kjøkken med skader, løst belegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes noe utskifting og, eller overflatebehandling ved overtakelse.

Kostnad avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Deler av bjelkelag, i stuer, er skiftet ut i ca. 1980.

Det er merkbare skjevheter i bjelkelag i kjøkken og stor stue.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble observert råteskadede stokker/bjelkelag i liten krypkjeller under kjøkken.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av omfang av dette.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i gamle bjelker.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjøkken. Ukjent alder på vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er riss og løs puss på pipe gjennom loft. Mulig grunnet fukt som kommer inn i pipe.

En side, hjørne, på pipe står inntil tømmervegg i stue.

Det er iht. feier for lite klaring foran feieluke på pipe. Denne er plassert under peisovn på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med fagperson for å avklare eventuelle tiltak.

For å lukke avvik med at en side er delvis tildekket av tømmer må det gjøres tiltak. Dette kan være rehabilitering av pipe med stålørinnsats. Det henvises også til rapport fra feier angående feil/mangler vedrørende pipe/ildsteder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er oppført på midten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt/stein. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drensør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

1. ETASJE > KJØKKEN

Boligen har 180° repos tretrapp. Smal bratt trapp. Trappen er lite egnet mellom boligrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Ved eventuell innredning og bruk av loft, må det påregnes utskifting av trapp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Innvendig har boligen 4-spel heltre furu dører. 2 dører, antatt, fra ca. 1990 ved oppussing av liten stue. 2 dører antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fra byggeår med naturlig bruksslitasje etter 150 års bruk.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte, finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag i stål med 2 kummer. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr. Kjøkkenet av eldre dato med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Eventuelle tiltak og kostnad avhenger av krav til standard og bruk i denne type eldre bygning.

Det er derfor ikke satt kostnadsestimat.

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPELROM

1. ETASJE > KJØLEROM

1. TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i gang/entre. Det er kjøleromsdør med magnetetting og kjøleaggregat plassert i vegg. Rommet er ikke bygget etter preakseptert løsning for kjølerom i bolig. Det er til del mye svertesopp på overflater i tak og vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er registrert svertesopp på overflater.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Kjølerom er ikke bygget som rom i rommet. Det mangler dermed luftespalter mot tilstøtende rom.

Det er noe svertesopp synlig bak taklister i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Tilstandsrapport

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det er påregnelig med ombygging av kjølerom iht. preakseptert løsning for kjølerom.

Det er risiko for videre utvikling av svertesopp på overflater med dagens oppbygning av kjølerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØLEROM

1 TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom aggregat plassert i vegg ved dør. Ukjent alder på aggregat.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Det er opplyst fra eier at aggregat er skiftet etter byggeår. Eier oppgir ca. 5-10 år gammelt aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller under kjøkken.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme med radiatorer i flere rom. Oppvarming av vann til radiatorer fra sentralfyr i nabo hus, nr:236. Anlegg fra ca. 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom på loft.

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.
2020 Skiftet inntaks-kabel og sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hemnes el-installasjon AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

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.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025 og nye røykvarslere montert høst 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak. Drenering er derfor ikke vurdert.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur satt til fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er løse steiner og hull i steinmur ett sted.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Terrenghforhold

Skrånende tomt. Det er terreng som faller mot bygning/grunnmur på bakside av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng/fjell har fall mot grunnmur. Det er vanskelig og endre terreng. Om mulig bør det gjøres tiltak for å begrense tilsig av vann/fuktighet mot grunnmur.

Kostnadsestimat er vanskelig og sette da omfang av dette er usikkert.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengfall mot grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

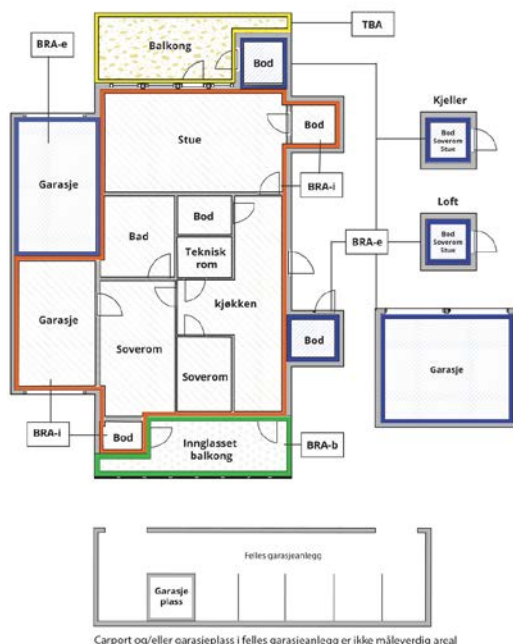
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	76			76	19		76
Kjeller	40			40		31	71
SUM	116				19	31	147
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, kontor, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, teknisk rom		

Kommentar

Det er synlig fjell i flere rom i kjeller med lav takhøyde. ALH er arealet av disse rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sentralfyr er skiftet ut i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate og takhøyde.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	91			91	11
SUM	91				11
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Trapperom, kjøkken, spisestue/stue, stue, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	86	30
Enebolig	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Reidar Granerud	Kunde
	Nelly Granerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	88	3		0	215492.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nedre Dalsroen 243

Hjemmelshaver

Granerud Reidar

Kommentar

Eiendommen består av 3 teiger. Arealet er det totale av alle 3 teiger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Nedre Dalsroen 236/243, Hemnes i Aurskog-Høland kommune.

Eiendom beliggende i landlige omgivelser ca. 9km nord-vest for Hemnes. Nærområde består av spredt bolig bebyggelse og jord/skogbruk.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk.

Det er ca. 30 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn.

Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes gård, ca. 6,5km fra eiendommen.

Det er ca. 38 km til Lillestrøm og ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Boligene på eiendommen har felles vannforsyning.

Det blir årlig foretatt vannprøver av borevann grunnet nærhet til atomdeponi i Himdalen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minrense-anlegg, med overløp til grøft e.l.

Begge boliger på eiendommen er tilknyttet samme renseanlegg. Anlegg fra ca. 2005 iht. eier.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 215 492,9m² iht. kartverket.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Eiendommen består av 3 forskjellige teiger.

Jord, skog og øvrig beskrivelse av eiendom er beskrevet i landbrukstaksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.08.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	21.08.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Søknad pipe-rehabilitering	21.08.2025	Søknad og ferdigattest fra 2020	Gjennomgått	5	Nei
NRBR	22.10.2025	Rapport på piper etter tilsyn av feier	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	08.10.2025	
3	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens delens 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 godkjennelse 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW7837>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Logn

Eiendommens verdi

6.250.000 kr

Nedre Dalsroen 236/ 243
1970 Hemnes

Gnr 88, bnr 1 og 3 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Adresse Granittveien 10, 1970 Hemnes

Telefon 913 34 369

Epost o-kolsta@online.no

Oppdrag nr. 81

ANSVARLIG FORETAK

Ole Jørgen Kolstad

Telefon

Org.nr 971 264 772

Nettside

Dato 06.08.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Reidar Granerud
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Logn
Gnr/bnr	Gnr 88, bnr 1 og 3 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen.

Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematuret tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. Rekvirent skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskninger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, røranlegg, konstruksjon og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ ombygging/ tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. Ønskes nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige med tilhørende tilstandsrapport.

Arealmålinger

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



NLT

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Reidar Granerud Nedre Dalsroen 243, 1970 Hemnes	Tlf 970 19 079	Landbrukstaksten er utført av takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens markedsverdi ved åpent salg.		Klikk her for mer informasjon
Rapport er utarbeidet av	Ole Jørgen Kolstad o-kolsta@online.no	Tlf 913 34 369	 NORSK LANDBRUKSTAKST
Dato for befaring			
Til stede ved befaringen	Ole Jørgen Kolstad Reidar Granerud Nelly Granerud	Takstmann Eier Eier	6.8.2025 6.8.2025 6.8.2025

Eiendommen;

Logn

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	88	1		Nedre Dalsroen 243, 1970 Hemnes
3226	88	3		Nedre Dalsroen 243, 1970 Hemnes

Verdier er hentet fra Nibios Gårdskart.

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	139,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,2	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	70,4	Daa
Skog av middels bonitet	184,0	Daa
Skog av lav bonitet	242,3	Daa
Uproduktiv skog	37,7	Daa
Myr	21,1	Daa
Åpen Jordeckt fastmark	4,1	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,6	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	21,7	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	724,5	Daa

Hjemmelshaver(e)

Andelsbrøk

Reidar Granerud i felleseie
med ektefelle Nelly Granerud.

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Verdier er hentet fra Nibios Gårdskart.



Eiendomsbeskrivelser

Eiendom

Eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av to boliger, stabbur, driftsbygning og potetkjeller.

Adkomstvei

Adkomst via veien Nedre Dalsroen, med avkjøring fra fv 1284, Grorudfjellet, i veikrysset ved Grorud.

Vanntilknytning

Privat løsning med borebrønn anlagt 1980.

Avløpsanlegg

Privat løsning med minirenseanlegg fra Biovac etablert ca 2005. Anlegget betjener begge boliger.

Produksjon

På den dyrka marka dyrkes det korn og gras.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et jord- og skogbruksområde vest i Søndre Høland i Aurskog Høland kommune. Det er 9 km til Hemnes sentrum. Her er det barnehage, barne- og ungdomsskole, post, bank og butikk. Til kommunesentert på Bjørkelangen er det 24 km. Her er det kommuneadministrasjon, videregående skoler og et rikt utvalg av butikker.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan avsatt til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv

Odel

Eiendommen er odelsberettiget. Gården har vært i familiens eie over 20 år, dyrka mark er over 35 da og skogens areal er over 500 da. Det er ikke tatt stilling til om det er personer som har odel på eiendommen.

Kår, boretter og andre rettigheter og heftelser

Det er ikke tinglyst heftelser i grunnboka.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag ingen kjente verneplaner eller kulturminner på eiendommen.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	139,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,2	Daa
Sum dyrket jord og beite	142,6	Daa

Hva benyttes jorda til i dag? Kornproduksjon

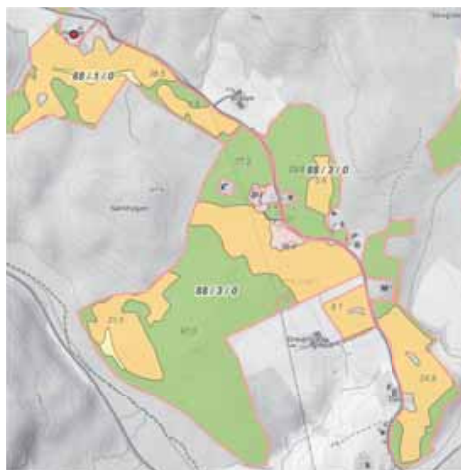
Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke opplyst ved befaring.



Beskrivelse av dyrket jord

Arealet oppgis til 150 da, det samme som det betales jordleie for.

Arealet er delt i sju skifter av varierende størrelse. Det minste skiftet er på 3,5 da, mens det største er på 35 da.

Jorda er relativt godt samlet, og med kort avstand fra gårdstunet.

Arealet tilhørende gnr 88/3 er systematisk grøftet. På gnr 88/1 er grøfting utført etter behov. Grøftesituasjonen beskrives som tilfredsstillende.

Arealet brukes til kornproduksjon, bortsett fra på skiftet i vest mot Himdalen, hvor det dyrkes gras.

Jorda er bortleid til nabo.

Jordsmonnet er i hovedsak moldblandet leire.

Middels avlingspotensiale for området.

Grunnrente settes til 300,- på fulldyrka mark og 80,- på beite.

Kapitaliseringsrentefot 4%

Fulldyrket jord	139,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,2	Daa

Verdier

1.050.000 kr

0 kr

6.000 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

1.056.000 kr

Side 5 av 18

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	70,4	Daa
Skog med middels bonitet	184,0	Daa
Skog med lav bonitet	242,3	Daa
Produktiv skog totalt	496,7	Daa
Utmark og annet areal	85,2	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogen er i følge Skogplantall fra Prevista på totalt 560 da og har 487 da produktiv skog. (Avviker noe fra Nibio)

Skogen er delt i tre teiger som tangerer hverandre, eller ligger inntil dyrka mark. Hovedteigene ligger litt nord for gårdstunet.

Det opplyses om relativt gode driftsforhold for størstedel av arealet. Det er bratt i den søndre delen av skogen, ned mot Himdalen. Det er god tilkomst via traktorveier for utkjøring av virke til bilvei.

I skogplanen defineres 26% av arealet som høy bonitet, 27% er middels og 47% er lav bonitet.

Hogstklassefordelingen i samme kilde viser at skogen inneholder høy andel hogstmodent virke. 70% av skogen er i hogstklasse 4 og 5, 10% er yngre produksjonsskog, og 20% er ungskog.

Etter utarbeidelse av skogplan opplyser eier at det er hogd ca 2.000 m³ sluttavvirking. Med korrigering for årlig tilvekst skal skogen inneholde ca 6.500 m³.

Skogens årlige tilvekst er beregnet til 174 m³/år

Grunnrente settes til 96,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Samlet verdi av skog og utmark

1.200.000 kr

Jakt og fiske

Gården har jaktrett i lokalt elgjaktlag, og får kompensasjon for jakten i form av elgkjøtt.

Mengden kjøtt avhenger av hvor mye elg som blir skutt.

For tiden har jaktlaget på 20 jegere rett til å felle 3 elger.

Med en samlet slaktevekt på tre elger på 300 kg, gir det 15 kg elgkjøtt per jeger.

Skogen gir også rett til felling av et rådyr per år.



Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

16.000 kr

Bolig 1

Byggeår

1850

Tilbygd/ombygd

1978 - 1980

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.530.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Gang, kjølerom, kjøkken, 2 stuer.			102
Kaldloft	Uinnredet			25
Kjeller	Kjellerrom for vv-bereder og potetlagring			ca 8
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				135

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Byggingsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Boligen er det opprinnelige hovedhuset på gården.

Oppført i laftet tømmer på grunnmur av gråstein.

Kledd utvendig med tømmermannspanel i 1980. Samtidig ble vegger etterisolert med 5 cm isolasjonsmatter og vindsperre.

Det er doble vinduer fra renovering i 1980 i de fleste rom. Vinduer mot sør har enkelt glass.

På taket er det eternitplater mot gårdstunet på sørsiden, mens det er bølgeblikk mot nord.

Overbygd inngang/veranda på 12 m2 oppført i 1980 har stålplater på taket.

Huset har ei fungerende pipe, og mulighet for vedfyring på kjøkken. Ellers er det lagt opp til oppvarming via sentralfyringsanlegg med vannbåren varme og radiatorer i alle rom.

Golv er renoverert, og isolert med isolasjonsmatter i stuer i 1980. Etasjeskille mot loft har leire.

Golv har lakkert trepanel. Det er belegg på kjøkken.

Vegger har malt panel på kjøkken og umalt panel i ei stue. Ei stue har tømmervegger.

Takene har umalt trepanel.

Elde kjøkkeninnredning av tre er hel og velfungerende.

Interiør er i stor grad bevart som autentisk, og er med på å gi huset et særpreg.

Elde bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder



Nordvegg og gavlvegg mot vest



Gavlvegg mot øst

Bolig 2

Byggeår

1980

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.000.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Vindfang, gang, 2 soverom, kontor, bad m/toalett, kjøkken, kombinert stue, kjellernedgang.			80
Kjeller	Gang, vaskerom, fyrrom, 2 boder.			40
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				120

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bolig oppført i 1 etg i reisverk.

Det er støpt kjellermur og kjeller under det meste av huset. Enkelte steder med lav takhøyde.

Kledd utvendig med tømmermannspanel.

På taket er det taksteinsprofilerte stålplater.

Det er doble vinduer i alle rom.

Huset har overbygd inngangsparti.

På golv er det belegg i alle rom, bortsett fra bad som har fliser.

Vegger har for det meste malt panel. Det er tapet på kjøkken, og baderomsplater på badet.

Alle tak har takessplater.

Kjøkken har original kjøkkeninnredning fra oppføringstidspunktet. Den er svært godt ivaretatt, og nesten uten synlige bruksskader.

I kjelleren er gårdens sentralfyr. Den ble oppgitt å være byttet i 2021. Det er dør direkte ut fra fyrrom for tilførsel av ved til fyr.

Det ble observert begrenset innsig av vann fra fjell i dagen i fyrrommet. Forholdet ble betegnet som lite alvorlig, da det er fall på golvet mot sluk. Eier oppga at det var kun i regnværstider det var fukt på golvet.

Veranda mot vest på 14 m² med utgang fra stue.

Elde bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Fyrkjøle i fyrrom:



Bilder



Fasade mot vest



Fasade mot sør og kjellernedgang til fyrrom

Driftsbygning

Byggeår

1936

Tilbygd/ombygd

1955

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

300.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Tidl fjøs/ lager, eldre kaldluftstørke, lagerplass			366
2. etasje	Kjørebru			122
Gjødselkjeller	Lager, enkelt verksted			60
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				548

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tradisjonell kjørebrulåve oppført i bindingsverk.

Det er fjøs fra 1955 med støpte vegger i enden av bygningen, og med støpt gjødselkjeller under. Resten av bygget står på støpte fundamenter.

Vegger er kledd med enkel panel.

På taket er det delvis eldre sementstein og eternitplater.

Det er støpt låvebru i kjørbær stand.

Innvendig er fjøs gjort om til delvis isolert lager/garasje.

Innvendig kjørebru av tre.

Det er eldre kaldluftstørke i bygget, med tippesjakt og elevator. Dette er umoderne, og ikke lenger i bruk.

Bygningen har lite synlige skader eller mangler på fundamentering og bæring, men har behov for omfattende renovering.



Bilder



Gavlvegg mot vest



Fasade mot sør

Potetkjeller

Byggeår

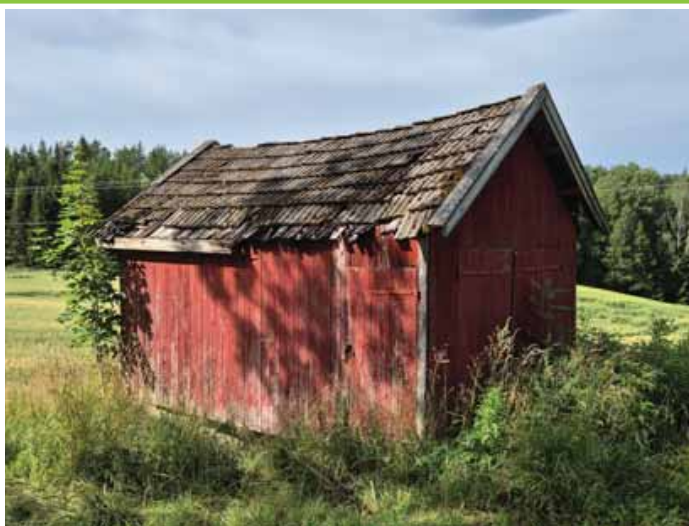
Ukjent

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Ikke i bruk



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Lager rom/loft			10
Kjeller	Lager			8
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				18

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Kjeller etablert for lagring av poteter med overbygg av bindingsverk.

Støpt kjeller med vesentlig skade.

Overbygg har enkel panel på vegg.

Tak har gammel sementstein.

Det er dobbel dør i gavlvegg.

Stabbur

Byggeår

1960

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

50.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	To rom for lagring			18
2. etasje	Lagerrom			18
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				36

Arealer er opmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tradisjonelt stabbur oppført i lafteplank i 2 etg.

Står på betongstabber.

På taket er det eternitplater.

Det er støpt stabburstrapp.

Innredet med sofagrunder i 2.etg.

Garasje

Byggeår

1960

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

60.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Lagerrom			30
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				30

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Frittstående garasje oppført et stykke nord for gårdstunet.

Oppført i reisverk i 1 etg.

Står på støpt grunnmur på fjell.

Støpt golv.

Vegger er kledd med lektepene.

Det er eldre eternitplater på taket.

To doble dører i gavlvegg.

Vinduer med enkelt glass

Tidligere tilkoblet strøm, men det er nå koblet fra.



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	1.056.000 kr
	Skog og utmarksressurser	1.200.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	16.000 kr
Bolighus	Bolig 1	1.530.000 kr
	Bolig 2	2.000.000 kr
Driftsbygninger	Driftsbygning	300.000 kr
	Potetkjeller	0 kr
	Stabbur	50.000 kr
	Garasje	60.000 kr
Andre bygninger		
SUM Bygninger og verdikomponenter:		6.212.000 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Logn

Logn er en sjarmerende og autentisk gård, som ligger i vakre Dalsroa i Søndre Høland.

Jorda, som for tiden er bortleid, er noe oppstykket i flere mindre skifter, men er i god hevd. Den brukes hovedsaklig til kornproduksjon.

Skogen ligger nær gårdstunet. Den betegnes som lettdrevet, og inneholder en god del hogstmodent virke.

Bebyggelsen består av to bolighus. Det ene er stort sett brukt til overnatting og som bad og vaskerom, mens det andre er brukt til matlaging og daglig opphold.

Husene er i normalt god stand, men vil trenge modernisering for å tilfredsstille dagens krav til boliger.

Øvrige hus på gården er av varierende kvalitet, og vil trenge omfattende vedlikehold eller fornyelse.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

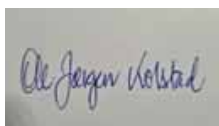
6.250.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Hemnes

06.08.2025



Ole Jørgen Kolstad

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	5.8.25	Nibio gårdskart	2	☒
Grunnbokutskrift	5.8.25	kartverket.no		☐
Skogbruksplan	2006	Prevista		☐
Tilstandsrapport	22.8.25	Kåre Anders Fossum Orderud		☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<u>Aktu</u>	Oppdragsnr.	
Adresse	<u>Nedre Dalsvoen 236 + 243</u>		
Postnr.	<u>1970</u>	Sted	<u>HEMNES</u>
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	<u>1976</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u>45</u> År <u></u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		<u>Gjensidige</u>	Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	<u>Reidar</u>	Etternavn	<u>Granerud</u>
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

RS

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt / fuktmerker på nv. 236

6. 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

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Satt inn stålvør i pipe i nv. 236

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus i nv. 243, ikke i 236.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

R.G.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: **RG**

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

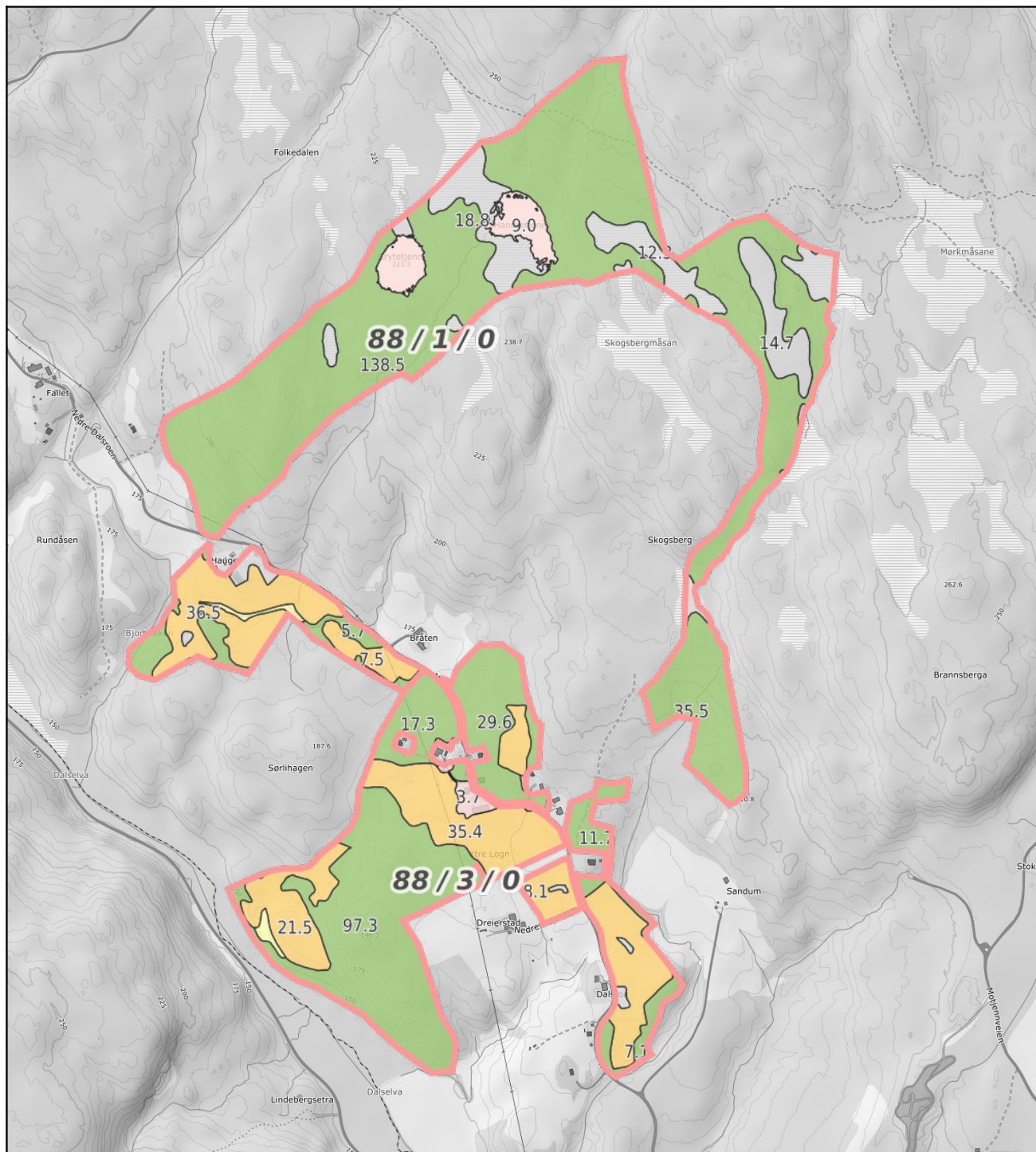
Dato 8-8-25

Sted

Ridar Granrud

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 30.09.2025 09:13

Eiendomsdata verifisert: 30.09.2025 09:12

GÅRDSKART 3226-88/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:

88/3/0-88/1/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebyggd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

139.4	
0.0	
3.2	142.6
496.7	496.7
63.5	
21.7	85.2
0.0	0.0
724.5	724.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

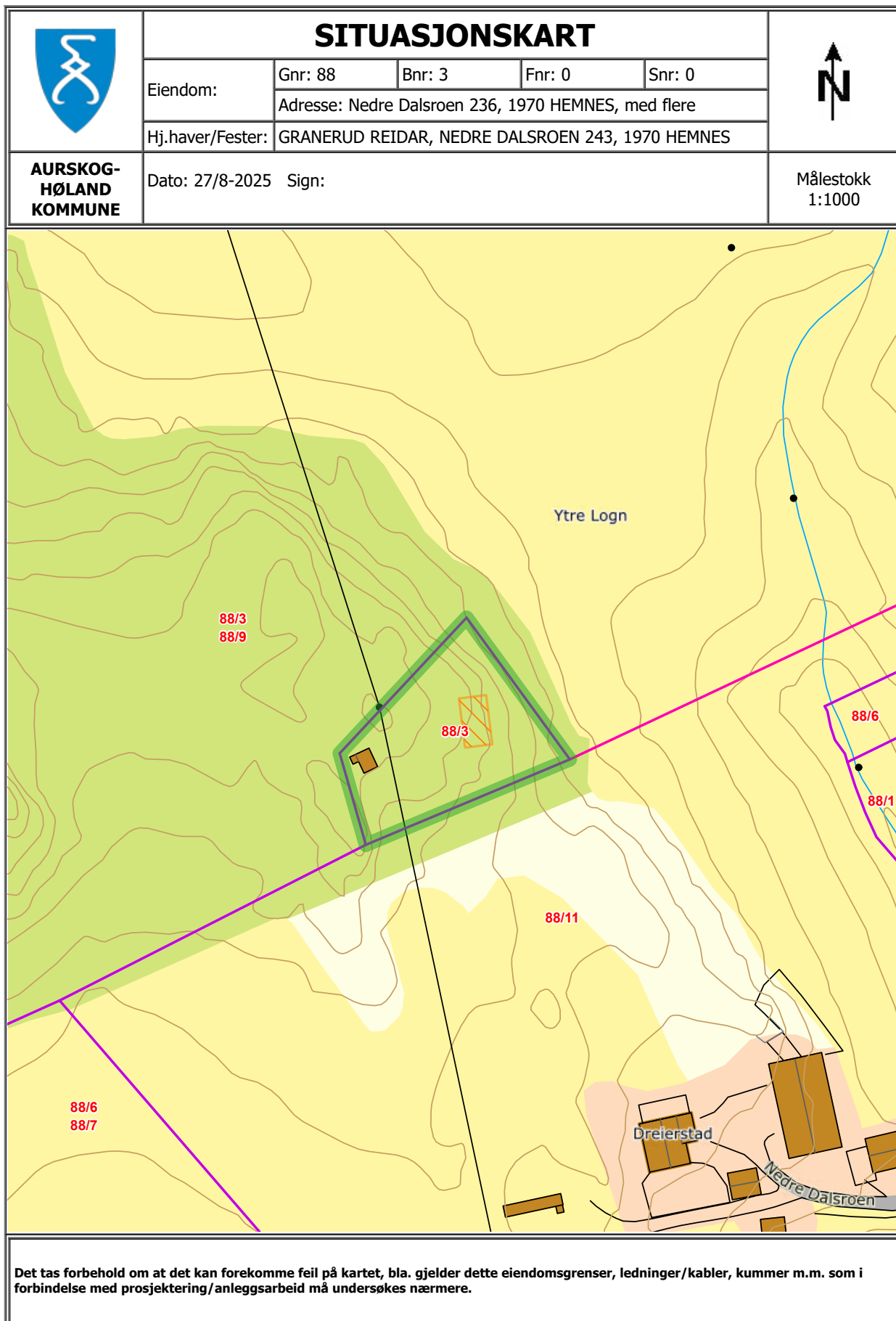
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

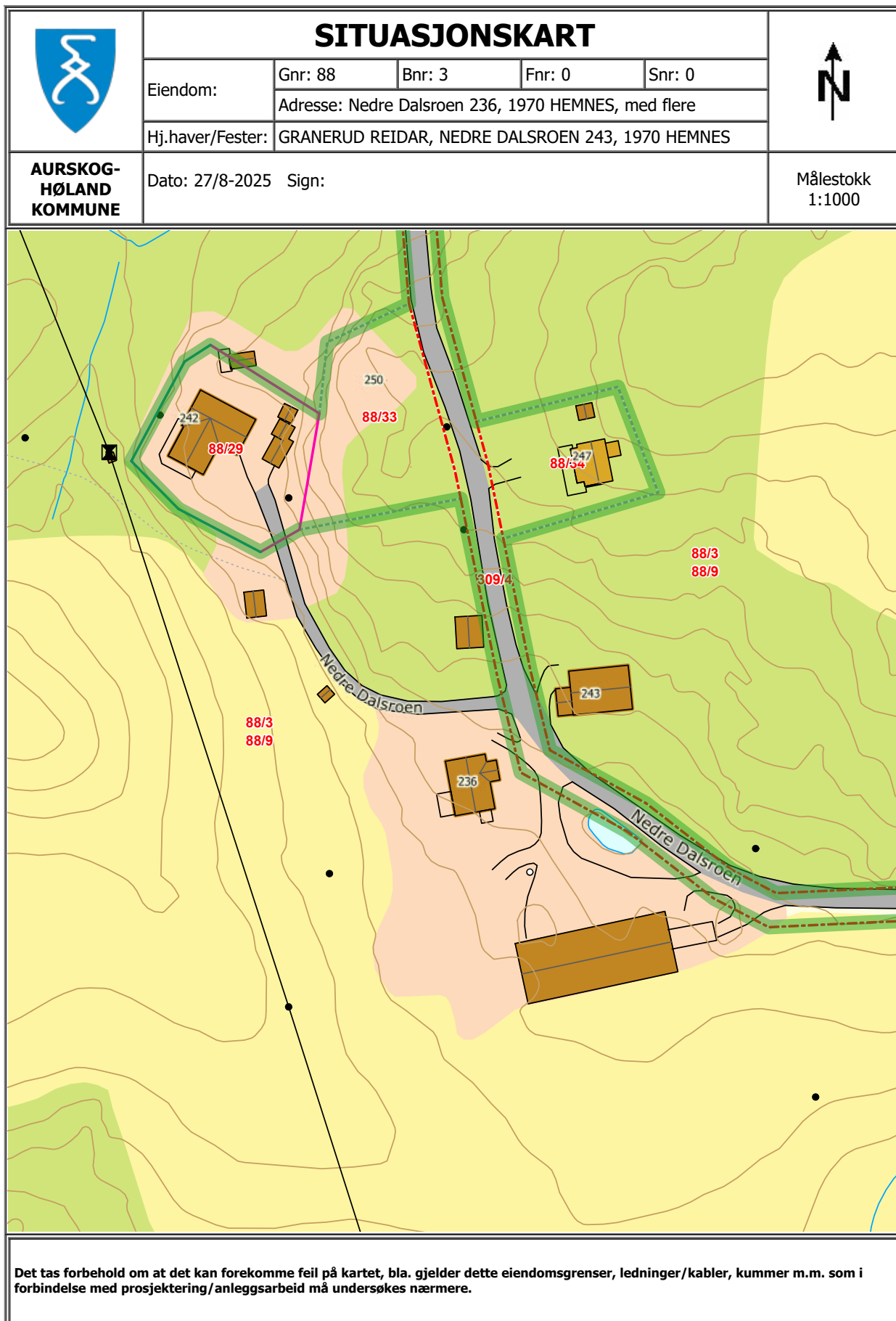
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

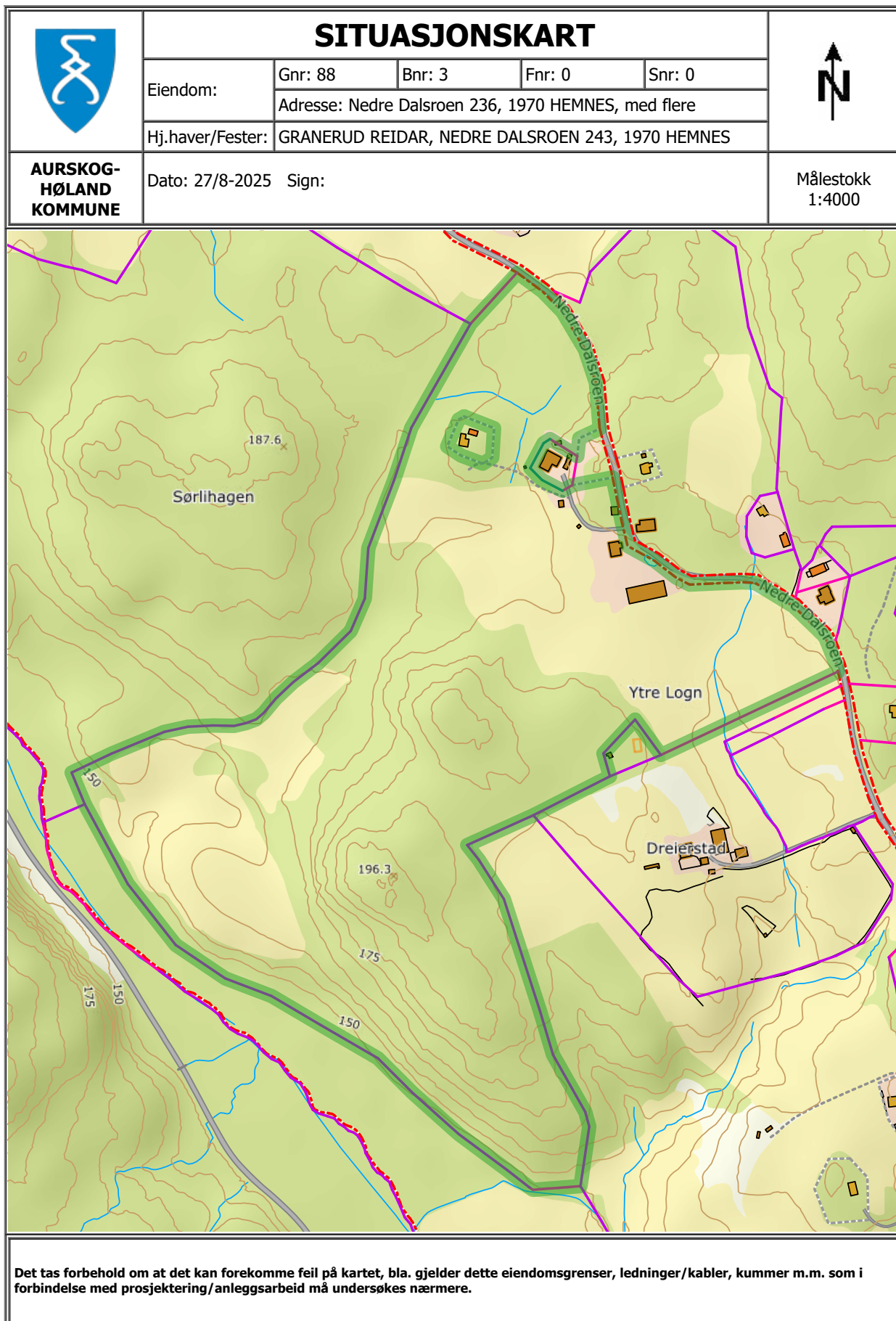
— Arealressursgrenser

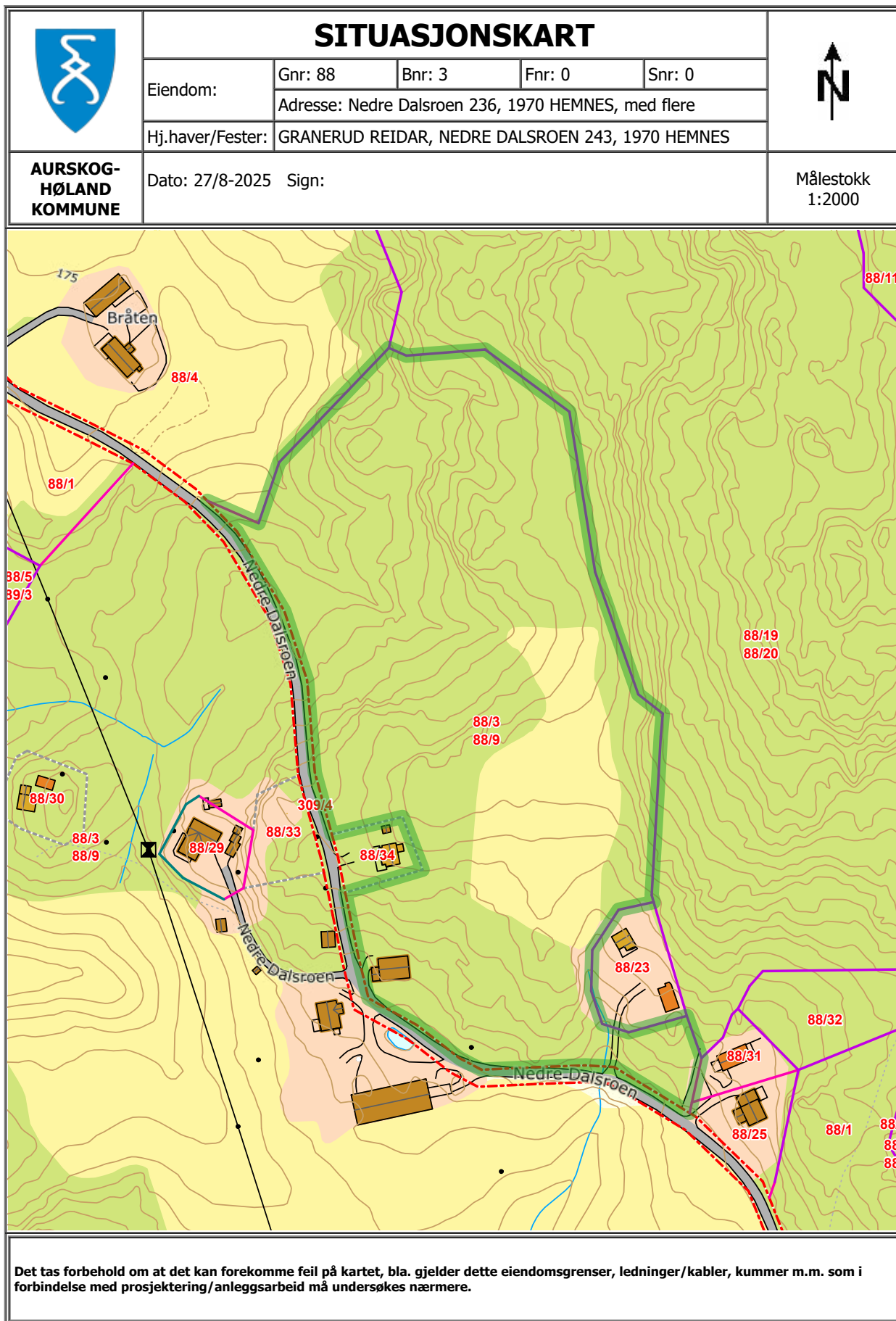
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

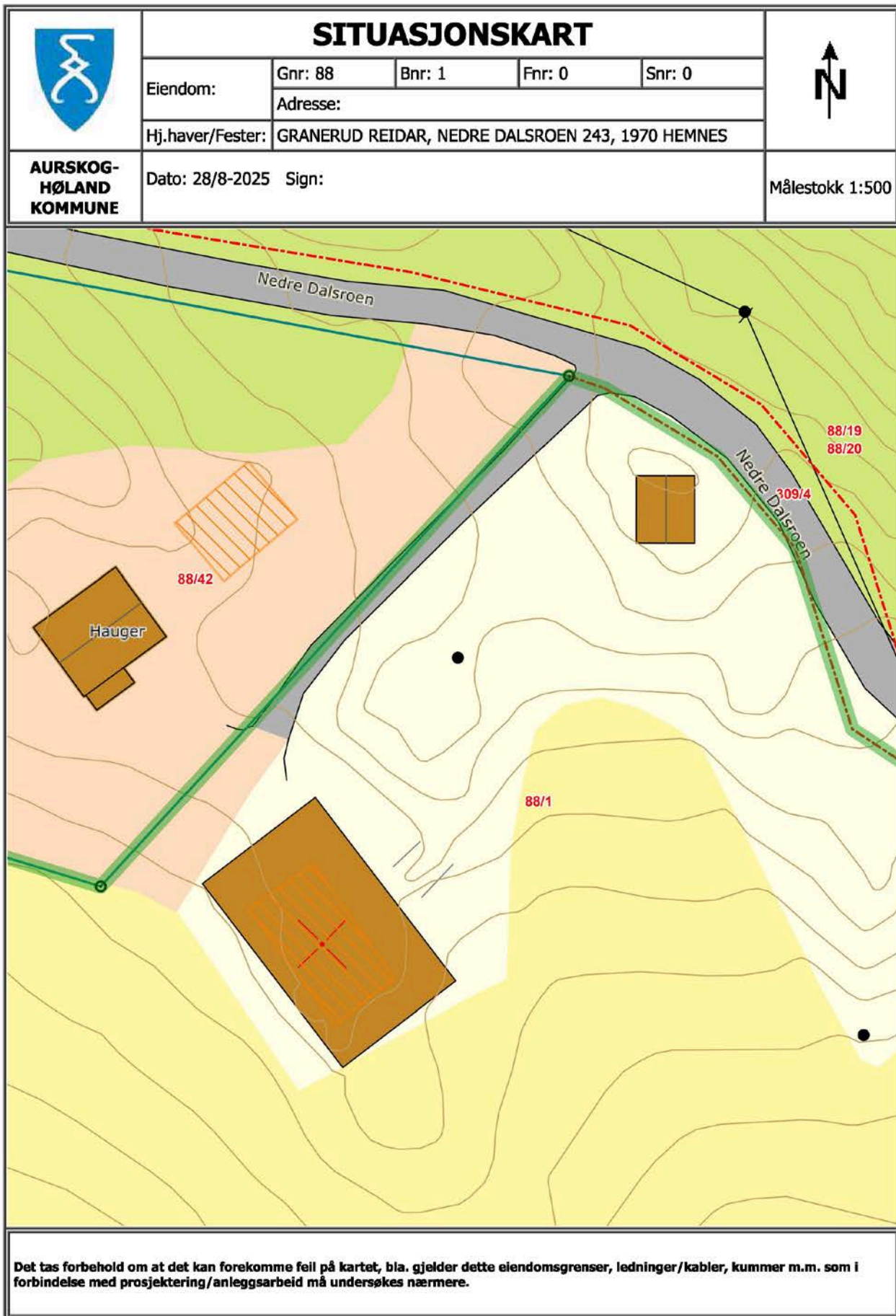














SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 88

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

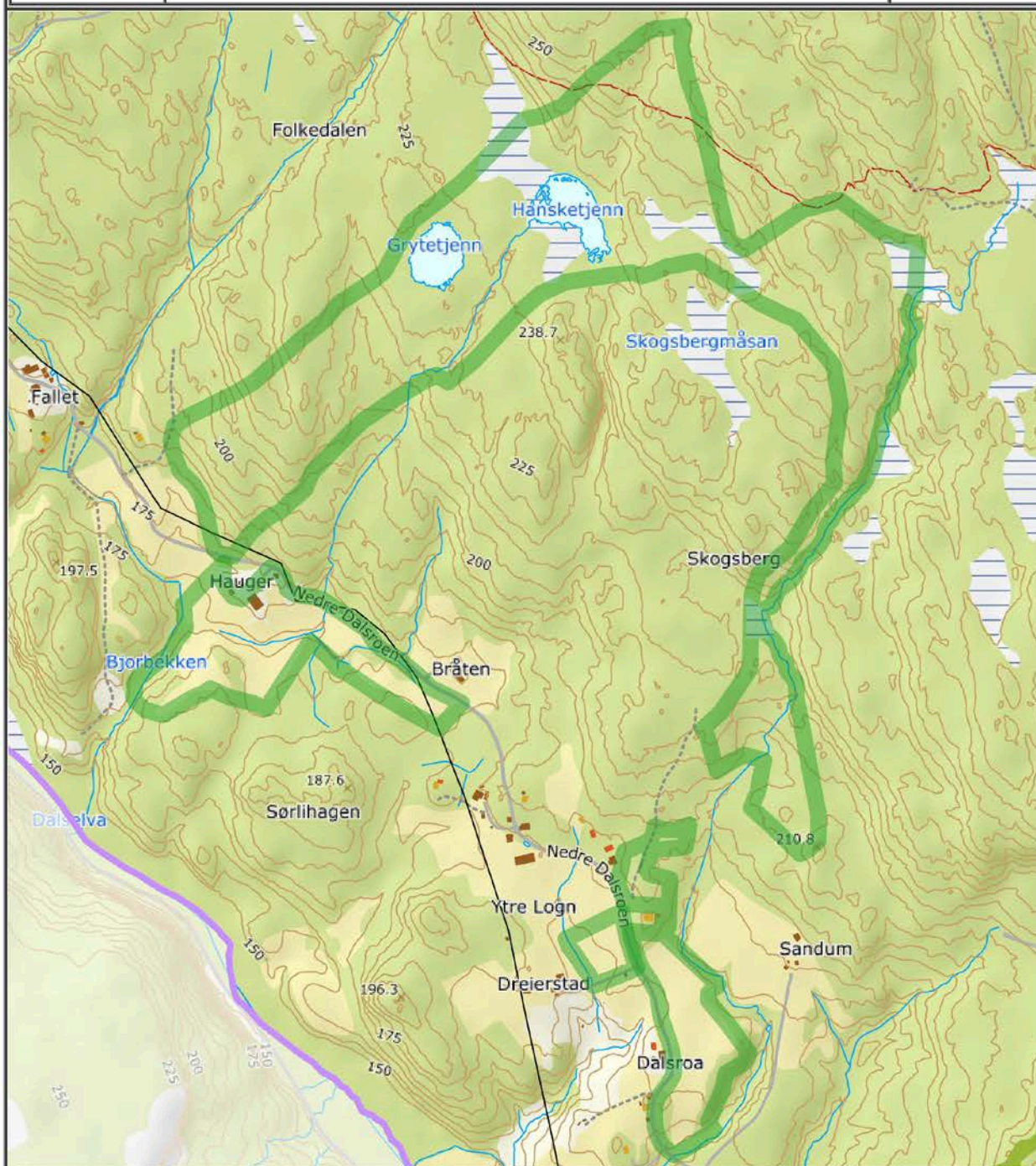
Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

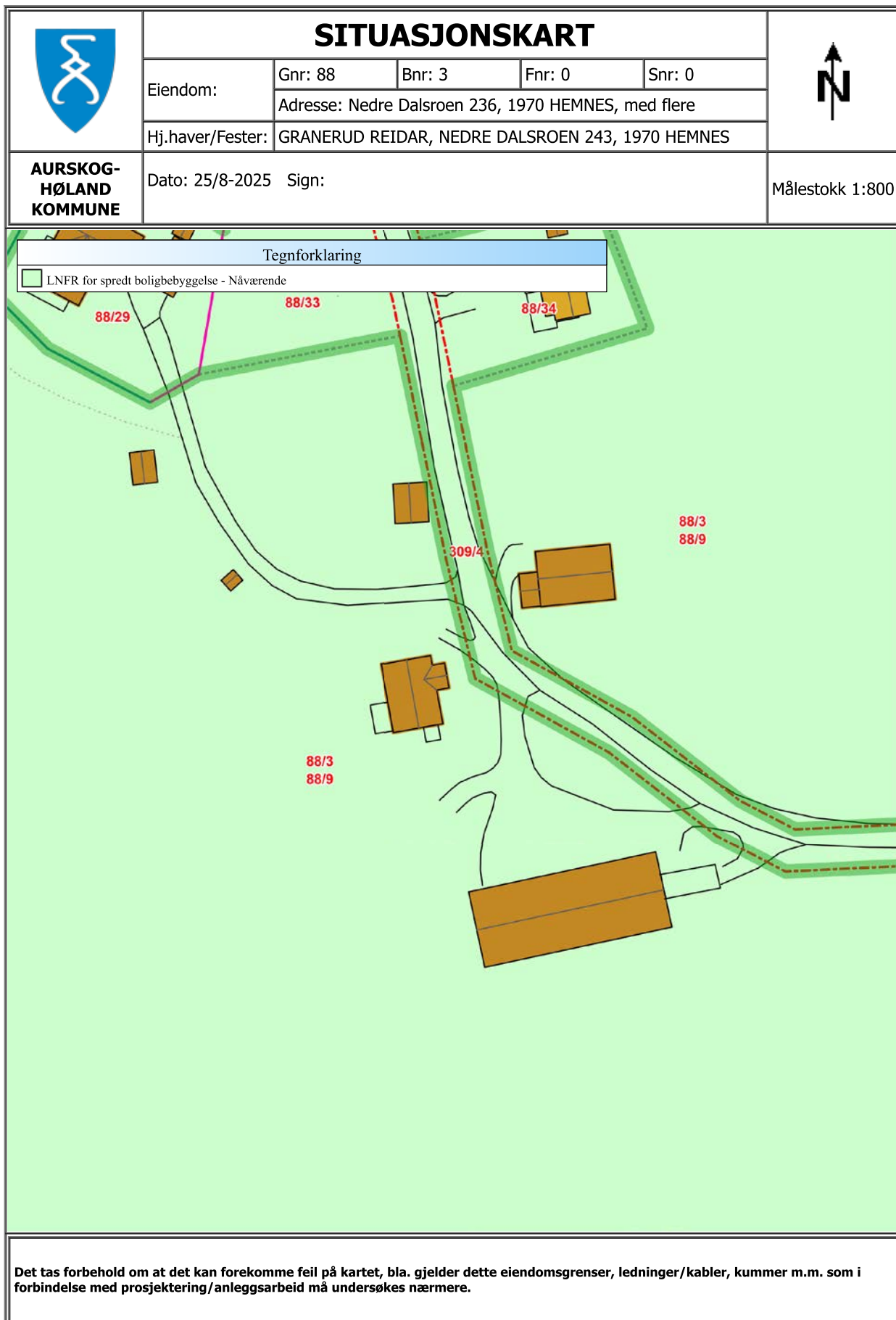
Dato: 28/8-2025 Sign:



Målestokk
1:9500



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

Nedre Dalsroen 243

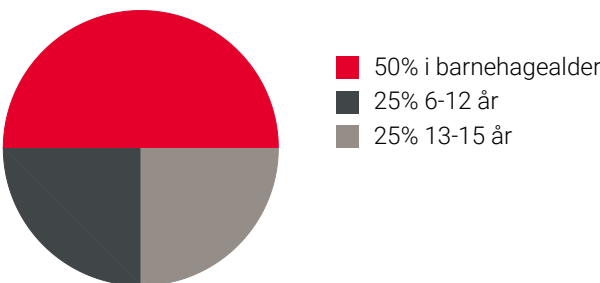
Offentlig transport

🚏 Krokedal snuplass	7 min 🚶
Linje 401, 465, 466, 468, 469, 477	6.9 km
🚆 Svingen stasjon	33 min 🚶
Linje R14	23 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
347 elever, 18 klasser	9.5 km
Bjørkelangen videregående skole	29 min 🚶
674 elever, 32 klasser	28.1 km
Kjelle videregående skole	31 min 🚶
180 elever, 17 klasser	29.2 km

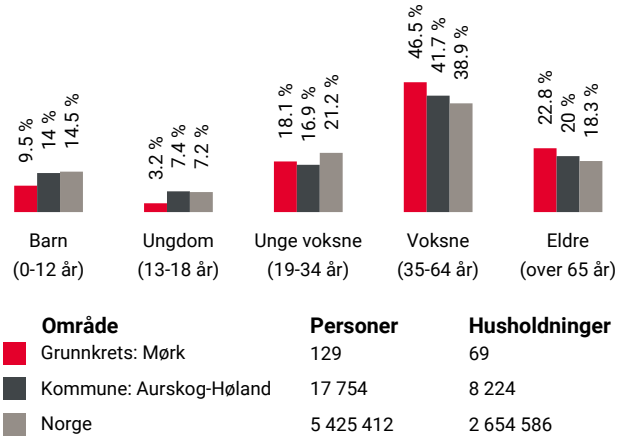
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
52 barn	9.7 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
34 barn	13.2 km
Båstad barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
82 barn	15.3 km

Dagligvare

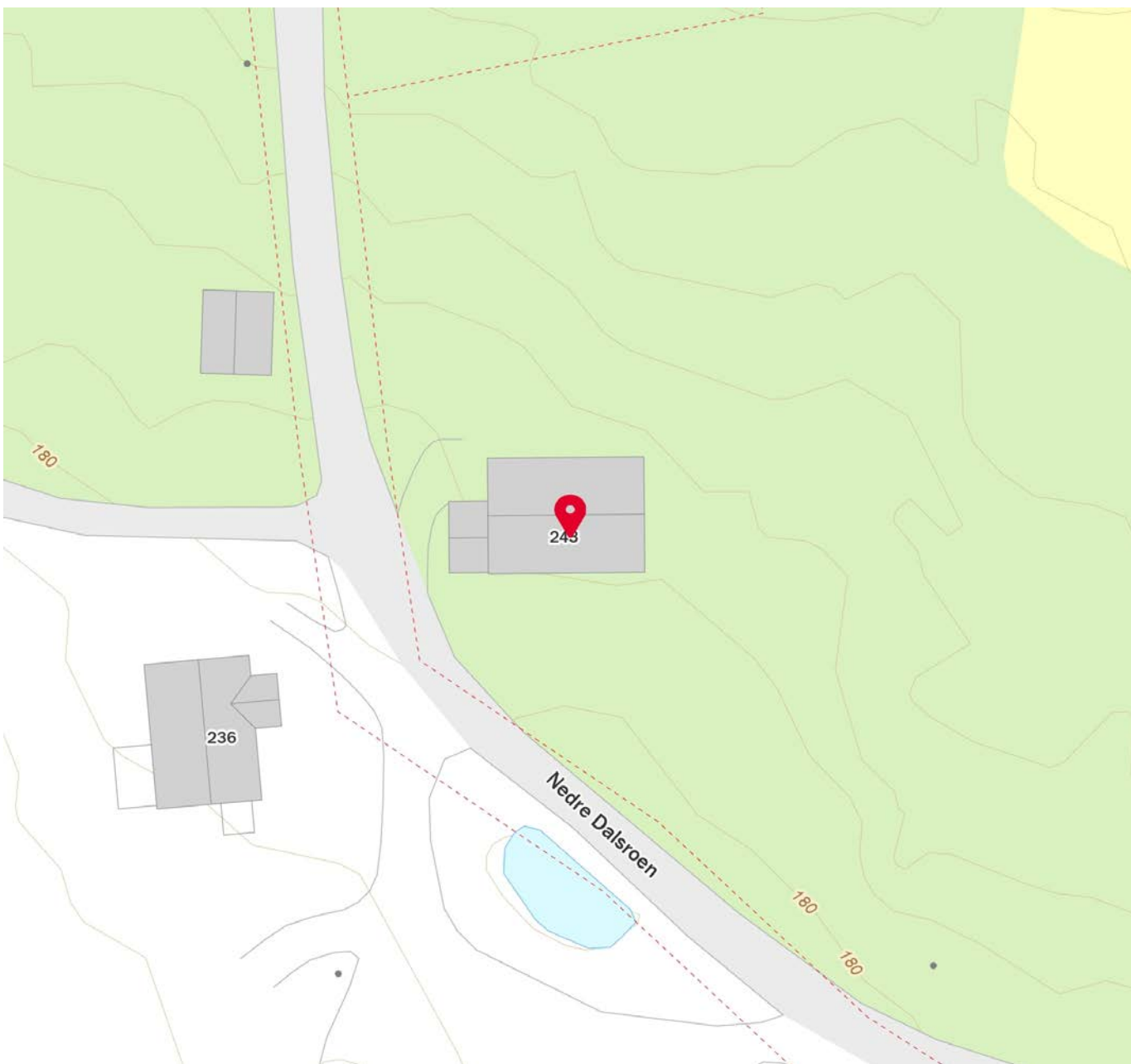
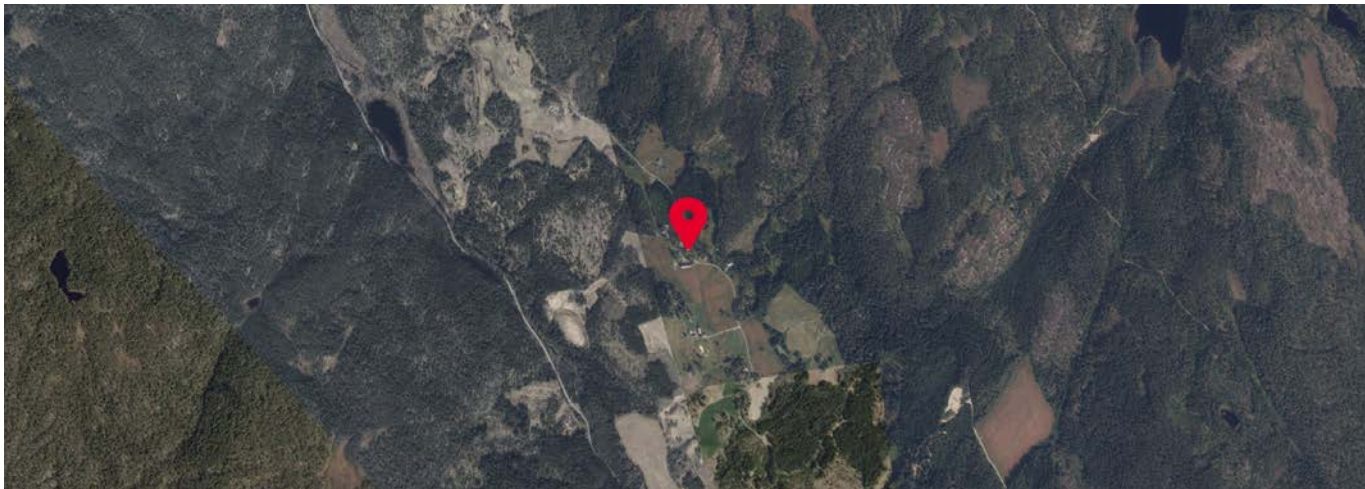
Coop Prix Hemnes	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	8.9 km
Bunnpris Båstad	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13.7 km

Sport

⚽ SøndreHøland idrettsanlegg	11 min 🚶
Fotball	9.5 km
⚽ Søndre Høland idrettsanlegg	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	9.4 km
🏊 Sporty Fitness	20 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	30 min 🚶



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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Dalsroen 236 og 243
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre