Nyveien 288, 1940 BJØRKELANGEN

Sjarmerende landbrukseiendom på ca 70 mål med våningshus, hytte og to uthus. 37 daa dyrka mark og 23 daa skog.

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Selger: Boet etter Jenny M. Håby v/Kjell Håby og Tor Håby
Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 111/123 kvm
Tomtstr.: ca 70 035,1m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1107250048

Sjarmerende plass!

Velkommen til Håby, en solrik eiendom på ca 70 dekar, ca. 4 km syd for Bjørkelangen sentrum. Gården består av et våningshus fra 1947 som ble pusset opp rundt år 2000, samt to uthus og en sjarmerende, eldre hytte i skogkanten. Eiendommen har 23,3 dekar hogstklar skog i klasse 5 og ca. 37 dekar dyrka mark som forpaktes bort til kornproduksjon.

Eiendommen har mange gode kvaliteter og stort potensial for den som har interesse for skog, biologisk mangfold og dyrking av kortreist mat. Våningshuset har spisestue, kjøkken med peis, samt stue med peisovn og varmepumpe. I tillegg er det flislagt bad, tre soverom og kjeller med boder. Eiendommen har egen vannforsyning med naturlig fall og ligger tett på flotte turområder mot Langsjøen, Setskog og Bjørkelangen.

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

Innhold

Velkommen 2
Bilder 4
Plantegning 26
Om eiendommen 29
Egenerklæring 86
Megler 89
Nabolagsprofil 92
Våre samarbeidspartnere 94
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101

Oversiktsbilde.

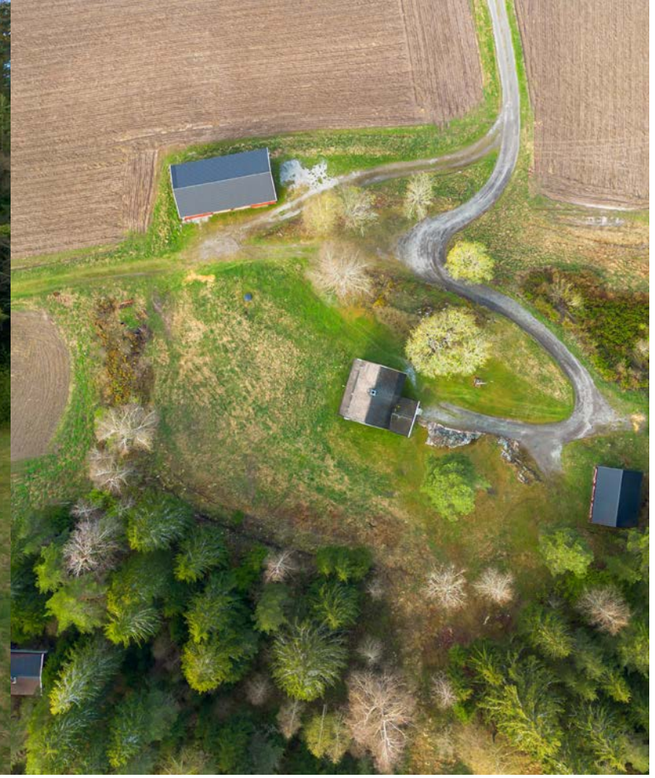
Kort fortalt

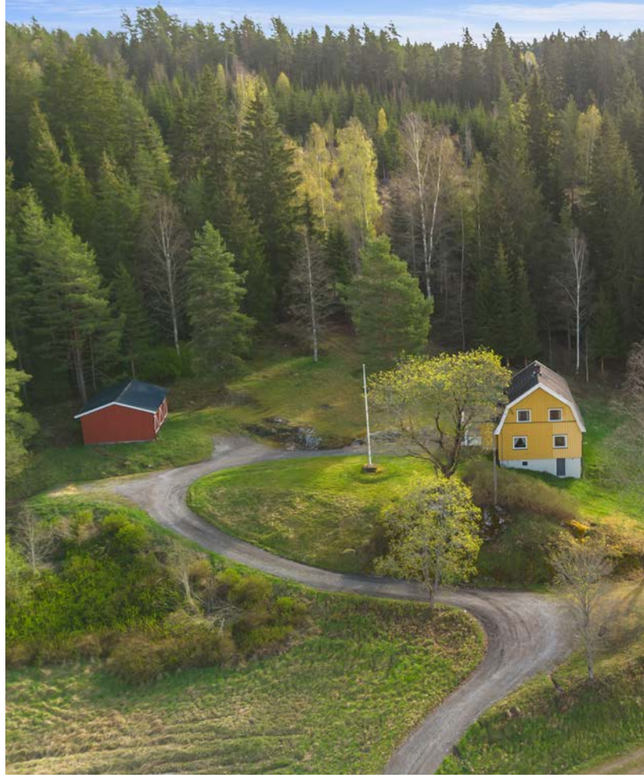
- Landbruk på ca 70 mål
- Solrikt, landlig og idyllisk
- Pent våningshus fra 1947
- To uthus med nyere tak
- Eldre hytte i skogkanten

- Ca. 37 mål dyrka mark
- Ca. 23 mål granskog
- Gravminne fra jernalderen
- Gode kvaliteter og potensial
- Våningshuset har tre etasjer

- Lagringsplass i kjeller
- Stue, spisestue og kjøkken i 1. et.
- Ildsted i stue og kjøkken
- Varmepumpe i stuen
- Flislagt bad oppusset i 2000

- Opplegg for vaskemaskin
- Tre soverom med garderobeskap
- Konsesjon, odel og boplikt
- Vannforsyning med naturlig fall
- Flott turterreng i området
- Dyrket mark er forpaktet bort





Velkommen inn!

Boligen har adkomst via overbygd inngangsparti - her er det plass til enkelt utemøblement.

Entréen har flislagt gulv og hvitmalte panelvegger. Videre inn er det en trappegang med trehvite veggflater og parkett på gulvet.

I gangen er det god plass til oppbevaringsmøblement som kommoder og lignende.

Fra gangen fører en trehvit trapp opp til andre etasje.

Kjøkkenet er romslig og har en flott gruepeis som et naturlig blikkfang.

Peisen er hvitmalt med detaljer i tegl og innsats med glassdører.

Innredningen har profilerte fronter i furu, vitrineskap og trehvit laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum.

Veggene er rødmalte med trehvit brystningspanel og på gulvet er det laminat.

Boligen har to gode stuer som ligger i flukt med hverandre. Spisestuen ligger nærmest kjøkkenet og har god plass til et større spisestuemøblement.

Med både varmepumpe og peisovn er du sikret jevn, behagelig temperatur året rundt.

Muren bak ildstedet er kledd i stein, mens øvrige vegger i stuen er grønnmalte med brystningspanel. Stuene har gjennomgående gulv i laminat.

Rommene har godt naturlig lysinnfall fra vinduer i flere himmelretninger.

Badet er helfliset og har lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over skuffeseksjon og i overkant er det speil. Videre er det gulvmontert toalett, åpent dujshjørne med stang til forheng, samt opplegg for vaskemaskin.

I andre etasje er det trapperom og tre soverom.

Soverommene har tregulv og malt panel på veggene. I taket er det hvitmalt himling med takess-plater.

Alle rommene er innredet med garderobeskap.

I kjelleretasjen er det bod/vaskekjeller og 2 boder.

Redskapslageret har store, praktiske skyvedører mot gårdstunet.

Det andre uthuset er fra 1969 og består av lagerrom og vedlager.

På nedre del av tomten ligger dette redskapslageret fra 1987 som har 3,5 meter fri høyde innvendig.

På nordøstsiden av eiendommen er det bygd en liten hytte med enkel standard.

Det er godt med vinduer som bidrar til rikelig med naturlig lysinnfall i hytta.

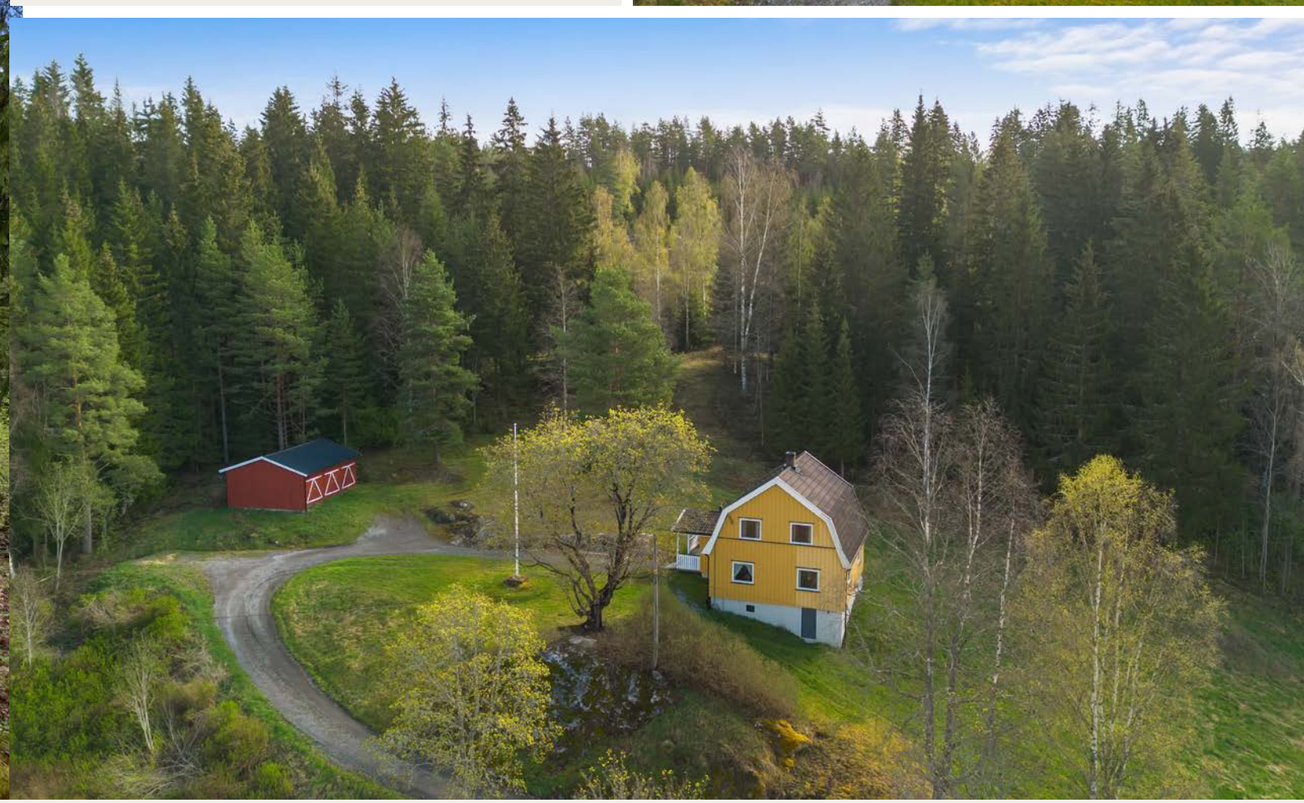
Hytta har ikke innlagt vann eller strøm - men har stort potensial.

Eiendommen er omgitt av et flott kulturlandskap, bestående av spredt bebyggelse, kornåkre og skogsområder.

Våningshuset ligger høyt plassert og stødig på fjell. Fjell i dagen tilfører litt ekstra sjarm. På eiendommen er det også en flaggstang.

Fra eiendommen er det kort vei ut til flotte turområder. Langsjøen rundt er ca 10 km, og stien ligger fem minutter fra døra.

Litt øst for eiendommen ligger et kulturminne i form av en gravhaug tilbake til jernalderen - dokumentert av Oldsakssamlingen.



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

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

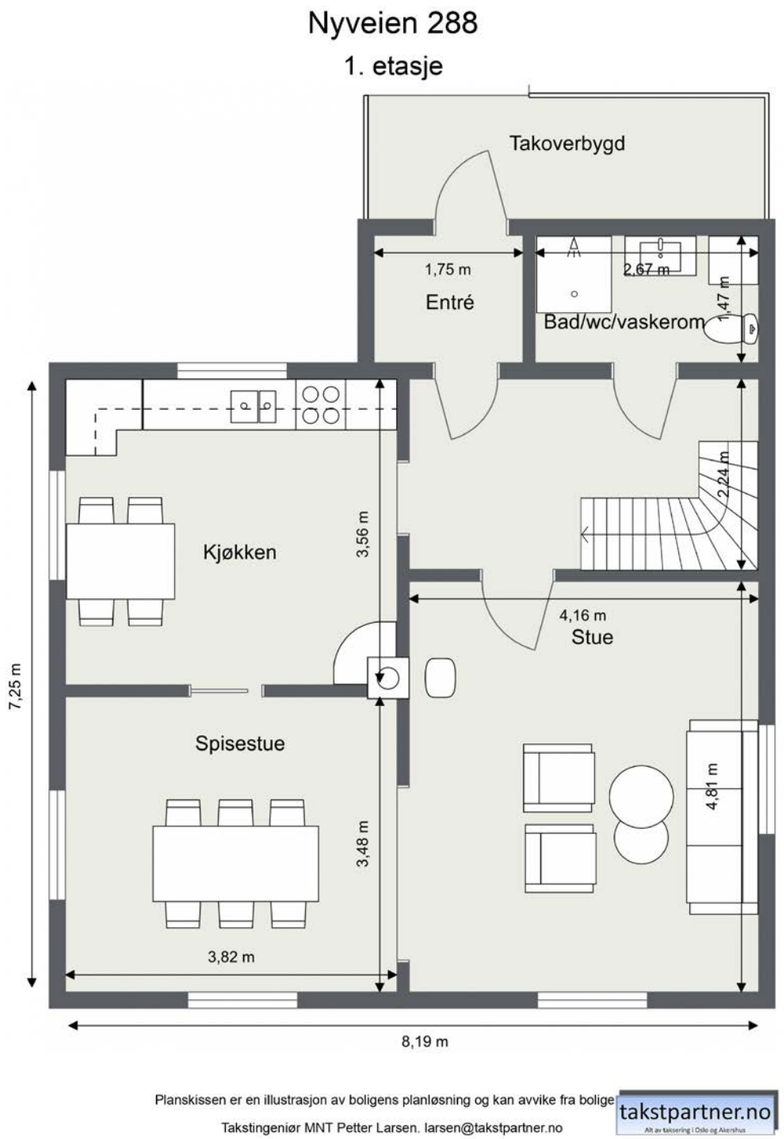
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

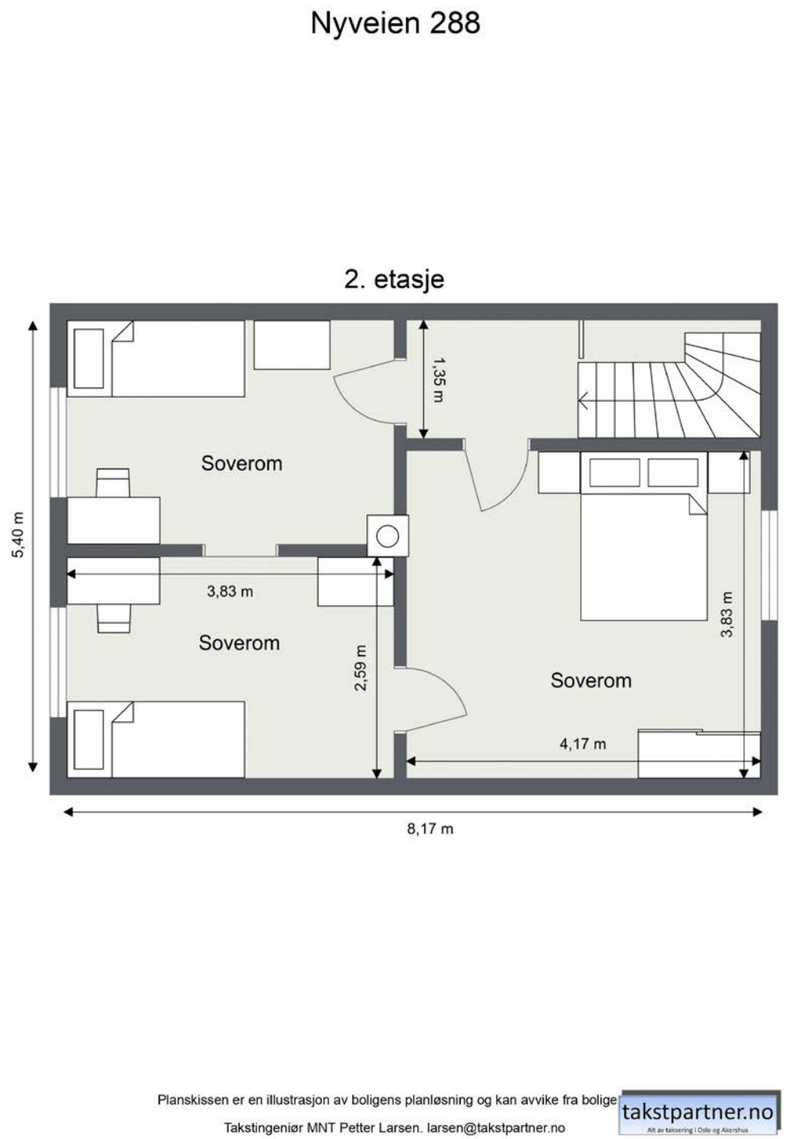
Plantegning

1. etasje



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

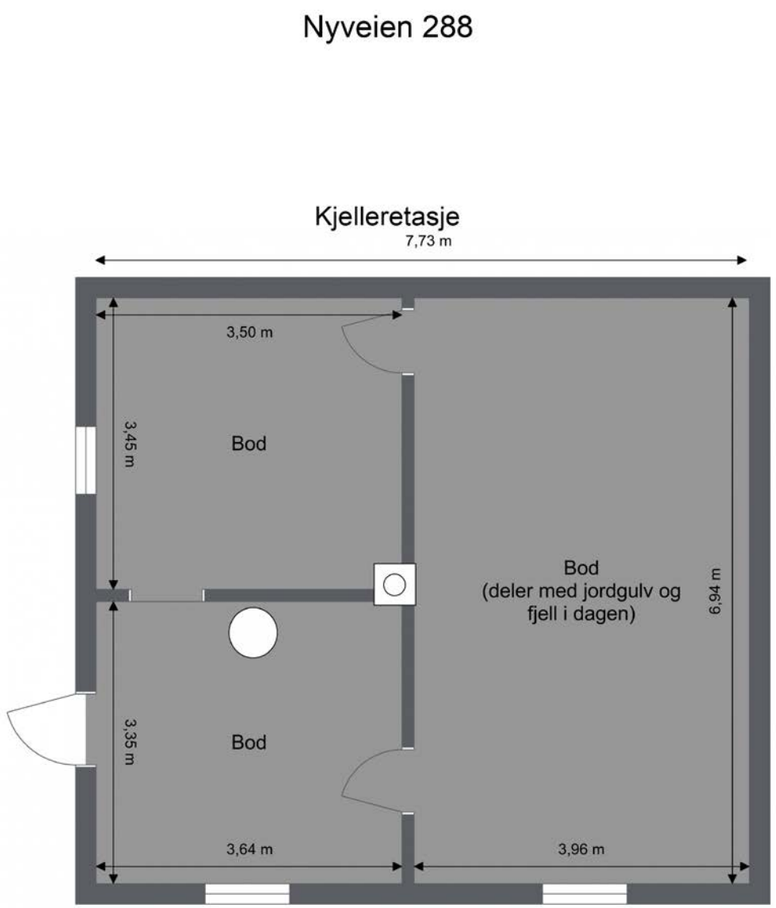
2. etasje



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

Plantegning

Kjeller



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

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

Om eiendommen

Areal
BRA - i: 111 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 123 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc/vaskerom.
BRA-e: 12 m² Bod/vaskekjeller, 2 boder.
2. etasje
BRA-i: 44 m² Trapperom/gang, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse/balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i bod/vaskekjeller er ca. 1,90 meter. Øvrige rom i kjeller har takhøyde ca. 1,85 der hvor det er betonggulv. Del av 1 rom i kjeller har jordgulv/ fjell i dagen og har lav takhøyde.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
70 035.1 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen, Håby, ligger ca. 4 km syd for Bjørkelangen og har et areal på totalt ca 70 000kvm. Tomten er skrånende mot syd og vest, opparbeidet med et trivelig tun mellom våningshuset og et uthus. Våningshuset ligger høyt plassert og stødig på fjell. På nordøstsiden omkranses eiendommen av skog, og i skogkanten er det bygd en liten hytte med enkel standard og potensial.

Eiendommen har også et redskapshus på nedre del av tomten, trær på tunet, gressplen og flaggstang. Fjell i dagen tilfører ekstra sjarm. Ved inngangspartiet til våningshuset er det en veranda på ca. 7 kvm med plass til utemøbler.

Det er foretatt oppussing i 2000, hvor det ble lagt nytt tak, etterisolert loft og vegger, byttet vinduer og satt på ny ytterkledning. Det ble også satt opp nytt inngangsparti med bad, vindfang og overbygg. Det er nå sementstein på taket, tømmermannspanel på vegger, og vinduer med to-lags isolerglass.

Ca. 45 meter øst for eiendommen ligger et kulturminne i form av en gravhaug fra jernalderen, dokumentert av Oldssaksamlingen. Fra eiendommen kan man følge et flott turterreng med sti over skogen til boligfeltet Eidslia på Bjørkelangen. Det er ca. 5 min. å gå til skogsbilveier innover mot Setten og Setskog, og kun 3-4 km til sentrum med skoler og barnehager.

Næring
Landbruket består av 37,5 daa fulldyrka jord og 23,3 daa skog av høy bonitet. Jorda er i dag forpaktet bort og benyttet til kornproduksjon, fordelt på fem skifter i varierende størrelse. Forpaktningsavtalen har gyldighet til 2033. Jorda ligger samlet vest for gårdstunet og er i godt hevd, og kan også egne seg til gras- og grønnsaksdyrkning.

Skogen er fordelt på tre teiger, den ene ligger nordøst for tunet, den andre ligger ved dyrka mark på østsiden av Nyveien og den tredje ligger vest for Nyveien. Skogen har hatt lite aktivitet de siste årene og har høy bonitet. Den er i hogstklasse 5, og

inneholder i hovedsak gran, med innslag av noe lauvskog i de små teigene. Hele arealet har lett tilgjengelighet og inneholder mye hogstmodent virke av gran, og kan ved hogst gi en god inntjening i form av tømmersalg.

Eiendommen har også egen vannforsyning med naturlig fall, og er underlagt odel, konsesjon og boplikt. Stedet er perfekt om man har interesse for skog, biologisk mangfold og muligheten for å produsere kortreist mat.

På eiendommen er det oppført et redskapslager fra 1987, med 3,5 meter fri høyde innvendig, skyveporter mot gårdstunet og tak av stålplater som ble lagt i 2000. Et uthus fra 1969 består av lagerrom og vedlager. Dette bygget fikk nye takplater i stål i 2015 og har tre doble dører mot tunet. Hytta i skogkanten er fra 1970 med kjeller og første etasje. Den har ikke innlagt vann eller strøm, men har stort potensial.

Tomten er skylddelt, ikke digitalt oppmålt. Arealeavvik ved en evt oppmåling kan fravike skylddelingen, noe hverken selger eller megler er ansvarlig for.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende en kort kjøretur utenfor sentrum av Bjørkelangen i Aurskog-Høland. Her er du omgitt av et flott kulturlandskap bestående av spredt bebyggelse, kornåkre og skogområder, samt noe industri. Fra eiendommen er det kort vei ut til flotte turmuligheter med veier og stier rett utenfor døra.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland og har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger, bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører. Eidsverket er en kulturperle med staselige bygninger og historisk betydning i bygda.

Bjørkelangen har skole fra 2018 med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Ved den ene videregående skolen er det et godt utbygd idrettsanlegg med blant annet fotballbane (kunstgress), friidrettsbane, sportshall, tennisbane og sandvolleyballbane. Fra eiendommen er det rett underkant av 2 kilometer til barne- og ungdomsskolen.

Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen. Det er etablert treningssentere sentralt på Bjørkelangen med tilbud om diverse salaktiviteter i tillegg til helsestudio. Det er tilbud om kampsport også. På Aurskog finner du en 18-hulls golfbane (ca 10 minutters kjøring).

For den som liker friluftsliv og turer i skog og mark så har kommunen generelt mye å by på. Her er det lett tilgang til store skogområder og mange vann. Det er gode muligheter for turer både til fots, på sykkel og med ski på beina. Langsjøen rundt er ca 10 km, og stien ligger fem minutter fra døra.

Offentlig kommunikasjon med buss ca 50 m fra eiendommen (skolebuss og rutebuss). Det er ca. 45 km til Lillestrøm ca. 65 km til Oslo.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon med buss ca 50 m fra eiendommen (skolebuss og rutebuss).

Bygningssakkyndig
Larsen Petter Havnen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i kjeller. Bygningen har grunnmur av betong. Del med entre og baderom i 1. etasje har betongdekke på mark.
Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (Mansardtak) av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Etasjeskiller: Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og dels jordgulv. Gulv/etasjeskillere er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold
Kort fortalt
- Landbruk på ca 70 mål
- Solrikt, landlig og idyllisk
- Pent våningshus fra 1947
- To uthus med nyere tak
- Eldre hytte i skogkanten
- Ca. 37 mål dyrka mark
- Ca. 23 mål granskog
- Gravminne fra jernalderen
- Gode kvaliteter og potensial
- Våningshuset har tre etasjer
- Lagringsplass i kjeller
- Stue, spisestue og kjøkken i 1. et.
- Ildsted i stue og kjøkken
- Varmepumpe i stuen
- Flislagt bad oppusset i 2000
- Opplegg for vaskemaskin
- Tre soverom med garderobeskap
- Konsesjon, odel og boplikt
- Vannforsyning med naturlig fall
- Flott turterreng i området
- Dyrket mark er forpaktet bort

Planløsning våningshus
1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Trapperom/gang og 3 soverom.
Kjelleretasje: Bod/vaskekjeller og 2 boder.

Entré: Våningshuset ble bygd i 1947 og fremstår

som pent ivaretatt med flere oppgraderinger fra rundt 2000. Boligen har adkomst via et overbygd inngangsparti til en flislagt entré med hvitmalte panelvegger. Herfra er det adkomst videre til en trappegang med trehvite veggflater, parkettgulv, trehvit trapp opp til andre etasje og god plass til garderobeløsninger.

Kjøkken: Kjøkkenet er romslig med hygge fra en gruepeis i benkehøyde. Peisen er hvitmalt med detaljer i tegl og innsats med glassdører. Kjøkkenet har videre laminatgulv, rødmalte vegger med trehvit brystningspanel og en innredning fra år 2000 med god arbeidsflyt og bra med skapplass.

Kjøkkenet har profilerte fronter i furu, to vitrineskap og benkeplate i trehvit laminat med nedfelt vaskekum i stål. Det er lagt hvite fliser over benken og montert ventilator over komfyrplassen. Det romslige kjøkkenet har også god plass til spisebord.

Stuer: I første etasje har våningshuset en stor stue og en spisestue i flukt med hverandre. Fra spisestuen er det direkte adkomst til kjøkkenet, mens stuen har inngang fra trappegangen. Stuene har gjennomgående gulv i laminat, gode vindusflater med landlig utsikt og fin plass til møbler. I stuen sørger en varmepumpe for jevn innetemperatur, og en peisovn er satt inn for ekstra hygge.

Muren bak ildstedet er kledd i stein. Øvrige vegger i stuen er grønnmalte med trehvit brystningspanel, og i spisestuen er hele veggen i panel, men malt i to grønnfarger med list imellom. Spisestuen har også hvitmalt panelhimling, mens stuen har tak-ess.

Bad/wc/vaskerom: Badet er fra 2000 og har grå fliser på gulv med gulvvarme og lyse fliser på veggene. Rommet er innredet med heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil, et toalett og et åpent dusjhjørne med stang til forheng. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe: Våningshuset har tre soverom i andre etasje. Rommene har tregulv, malt panel på veggene og hvitmalt himling med tak-essplater. Alle rommene er innredet med garderobeskap og boligen har ellers lagringsplass i kjellerboder.

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje: Gulv/etasjeskillere er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og på 2 soverom.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. De største planavvikene/skjevhetene er i 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur. Deler av kjelleretasje har jordgulv og fjell i dagen. 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering ved grunnmur. Ukjent utførelse og funksjonalitet.
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at overvannet vil følge fjellet inn i kjelleren.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Ukjent alder.
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er utett rundt avløpsrøret i dusjnisjen. Dette kan medføre fuktskader.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2000 iht. boet. 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.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler toppbord/beslag på hjørne mot sydvest på yttertaket. Her er det åpent undertak med fare for fuktbelastning og skader.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra år 2000 iht. boet. Yttertaket har ikke snøfangere.
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.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Trebordkledningen er fra år 2000 iht. boet. Da ble veggene utvendig utforet og isolert.
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trebordkledningen er montert tett mot vannbrettbeslagene, og dette har medført sprekker i treverket og vil føre til skader over tid pga. fuktoppsug i endeveden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i

sammenheng med Taktekking. har sperrekonstruksjon (Mansardtak) av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Det er mye muselort på loftet. Loftsluken er av enkel standard og det er vanskelig adkomst til loftet for inspeksjon.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra år 2000 iht. boet (det er ikke synlig datostempling i vinduene).
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduene har værslitasje.

Utvendig > Dører: Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt. Entredør i kjelleretasje i malt trekonstruksjon.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Dørene mangler terskelbeslag. Entredør til kjeller subber i karm (er vanskelig å åpne/lukke) og døren har slitasje/skade pga. fuktig miljø i kjelleretasje.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, parkett og heltregulv. Vegger: Trepanel, finerte plater, malt strie og fliser. Himling: Himlingsplater og trepanel. Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og dels jordgulv. Vegger/grunnmur av betong. Himling med gulvbjelker/stubbloft.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har stedvis noe slitasje og slitasjemerker. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet murt peis med peisinnsats på kjøkken. Tilkoblet peisovn i stue. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsteder bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Trappen har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent men de antas å være over 25 år.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjeller er for dårlig ventilert i forhold til fuktbelastningen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
Elektrisk anlegg. Anlegget er vesentlig fornyet i senere år, men eksakt alder er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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. Ukjent.

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? Nei.

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

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.
Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke ukjent. Avløpsrøret er trolig fra da minirenseanlegget ble etablert. Vannledningen er av eldre dato (antas over 25 år). Vannforsyningen er fra privat brønn. Avløpet går til minirenseanlegg på eiendommen.
Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige
vannledninger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/ høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Sluket er uhensiktmessig plassert utenfor dusjnisjen (det har tidligere vært plassert dusjkabinett tilkoblet avløpsrør i dusjnisjen). Gulvfliser har sprang (ujevne overganger).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med himlingsventil.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen har slitasje og slitasjemerker. Det er svelleskade på benkeplate.

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

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

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Rørlegger Aarstad og sønner AS har gjort arbeid i boligen i 2022 og 2023.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: 1 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/ vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 31.03.25 av Petter Larsen, samt landbrukstakst med befaringsdato 03.04.25 av Ole Jørgen Kolstad. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2000, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/ brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Varmtvannsbereder fra 2022 er på ca. 200 liter og plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet. Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler. Boligen har vannforsyning fra privat brønn og avløp til minirenseanlegg fra 2007 på eiendommen. Anlegget er vesentlig fornyet i senere år.

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

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

Parkering
Det er parkering på eiendommen og plass til seks biler i redskapslager og uthus.

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

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

Energi

Oppvarming
Våningshuset varmes opp elektrisk med varmepumpe og har varmekabler i vindfang og bad. Boligen har også peis på kjøkkenet og peisovn i stuen. Pipen er fra 2000.

Energikarakter og farge
Oransje G

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025
Kr 8 366. Tallene er prognose for inneværende år og er mottatt fra kommunen.
De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, tilsyn spredt avløp, tømming av minirenseanlegg samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, evt. utgifter i forbindelse med minirenseanlegg, abonnement til tv og internett, mm.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 6, bruksnummer 10 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:

3226/6/10:
07.11.1952 - Dokumentnr: 3070 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 3223 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:6 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1977 - Dokumentnr: 487 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER kommunen.
(arkiv gnr. 2/l)
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1977 - Dokumentnr: 487 - Bestemmelse om vannrett
(arkiv gnr. 2/l)
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1922 - Dokumentnr: 900079 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:6 Bnr:4

16.08.1961 - Dokumentnr: 2670 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:6 Bnr:19
01.01.2020 - Dokumentnr: 35260 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:6 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 83848 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:6 Bnr:10

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

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

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Offentlig tilknytning. Eiendommen har innkjøring fra offentlig vei. Adkomstveien frem til tunet tilhører denne eiendommen.
Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat brønn på naboeiendommen. Eier er i kontakt med grunneier hvor brønn ligger for å få dette tinglyst.
Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirenseanlegg på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.
Deler av tomta ligger innenfor hensynssone for flom og for støy i kommuneplanen.
Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen er det registert fornminner/gravhaug ca. 45 meter øst for gården.

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

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at det i utkanten av eiendommen er registert et fredet kulturminne -en gravhaug. Ihht matrikkelrapport fra kommunen er eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor
man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Eiendommen er SEFRAK-registrert.
SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at plassen er fredet, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging ogenerell 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. På eiendommer over 35 daa dyrket mark er det boplikt.

Kommentar konsesjon
Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg 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: 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. I det tilfelle 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. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett
Det hviler odel på eiendommen. Odelretten er pt ikke fraskrevet, men selger skal fremlegge odelsfraskrivelse fra alle kjente odelsberettigede. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak.
For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. 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.

Prisantydning og omkostninger
3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
82 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
83 850 (Omkostninger totalt)
99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no Tlf: 930 22 875
Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 20 1940 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato
28.04.2025

En hyggelig plass ved skogkanten med vestvendt utsikt og gode solforhold

Tilstandsrapport

Enebolig
Nyveien 288, 1940 BJØRKELANGEN
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 6, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 111 m²

Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10816-25047 **Referansenummer:** HF4397

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Larsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ble oppført i ca. 1947 iht. boet.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (Mansardtak) av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige.

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Yttertaket har ikke snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.
Entredør i kjelleretasje i malt trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering/betongsøyler.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltak av tre tekket med betongtakstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Trepanel, finerte plater, malt strie og fliser.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og dels jordgulv.
Vegger/grunnmur av betong. Himling med gulvbjelker/stubbloft.

Gulv/etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Trapp: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører: 4-speils heltredører og slette heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med peisinnsats på kjøkken og peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre og baderom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje med forheng.
Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i kjeller.
Drenering ved grunnmur av ukjent utførelse og funksjonalitet.
Bygningen har grunnmur av betong.
Del med entre og baderom i 1. etasje har betongdekke på mark.
Tomten er skrånende ned mot syd og vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Vannforsyningen er fra privat brønn.
Avløpet går til minirenseanlegg på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

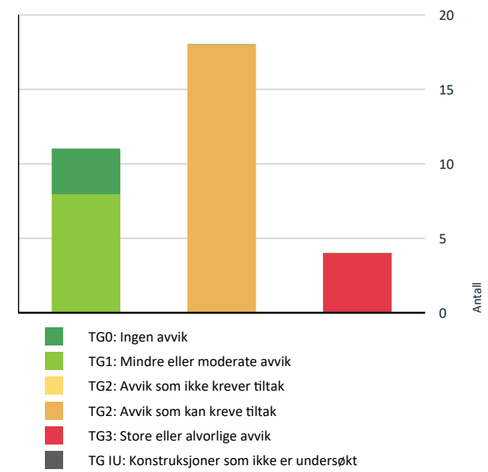
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

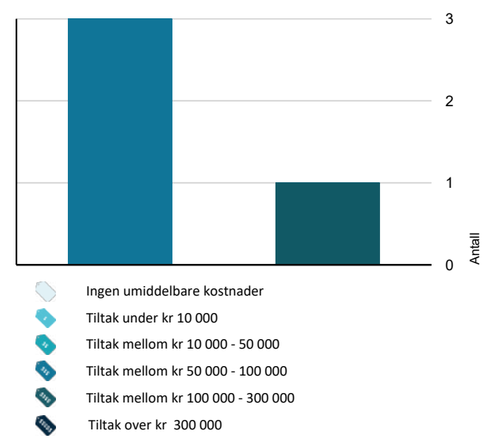
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår iht. boet.

Anvendelse
Bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2000 iht. boet. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler toppbord/beslag på hjørne mot sydvest på yttertaket. Her er det åpent undertak med fare for fuktbelastning og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må utbedres.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra år 2000 iht. boet. Yttertaket har ikke snøfangere.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Trebordkledningen er fra år 2000 iht. boet. Da ble veggene utvendig utforet og isolert.

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

Trebordkledningen er montert tett mot vannbrettbeslagene, og dette har medført sprekker i treverket og vil føre til skader over tid pga. fuktoppsug i endeveden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør lages glipe mellom trebordkledningen og vannbrettet.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (Mansardtak) av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige.
Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mye muselort på loftet.
Loftsluken er av enkel standard og det er vanskelig adkomst til loftet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak med musetetting i boligen.
Det bør etableres loftsluke med nedfellbar stige for enkel inspeksjon av loftet.
Loftet er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra år 2000 iht. boet (det er ikke synlig datostempling i vinduene).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør males/overflatebehandles.

TG 2 Dører

Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.
Entredør i kjelleretasje i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Dørene mangler terskelbeslag.
Entredør til kjeller subber i karm (er vanskelig å åpne/lukke) og døren har slitasje/skade pga. fuktig miljø i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering/betongsøyler.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltak av tre tekket med betongtakstein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Trepanel, finerte plater, malt strie og fliser.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Kjelleretasjen er uinnredet og har betonggulv og dels jordgulv.
Vegger/grunnmur av betong. Himling med gulvbjelker/stubbloft.

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

Gulv og overflater har stedvis noe slitasje og slitasjemerker.
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krav til standard er avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje

Gulv/etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og på 2 soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De største planavvikene/skjevhetene er i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet murt peis med peisinnsats på kjøkken.
Tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsteder bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Men tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes pga. pipens alder.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur. Deler av kjelleretasje har jordgulv og fjell i dagen.
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.

Tilstandsrapport

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at overvannet vil følge fjellet inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør overflatebehandles.

TG 1 Innvendige dører

4-speils heltredører og slette heltredører.
Normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble oppusset med overflater og innredninger i år 2000 iht. boet.
Sluket og vannrørene er av eldre dato.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingspanel.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket er uhensiktmessig plassert utenfor dusjnisjen (det har tidligere vært plassert dusjkabinett tilkoblet avløpsrør i dusjnisjen).
Gulvfliser har sprang (ujevne overganger).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket.
Det bør installeres dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er utett rundt avløpsrøret i dusjnisjen. Dette kan medføre fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat er vurdert for utbedring av membran ved avløpsrør i gulv dusjnisje og da må trolig hele gulvet utbedres/flislegges på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnisje med forheng. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot dusjnisje bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.

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

Innredningen har slitasje og slitasjemerker.
Det er svelleskade på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent men de antas å være over 25 år.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter/veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjeller er for dårlig ventilert i forhold til fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres flere ventiler/ventilasjonen må utbedres i kjelleretasjen.

TG 1 Varmesentral

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2022 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.
Anlegget er vesentlig fornyet i senere år, men eksakt alder er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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.
   Ukjent.

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell i dagen i kjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering ved grunnmur.
Ukjent utførelse og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmur er plassert på fjell og ved denne type konstruksjon er det naturlig at overvannet vil følge fjellet inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør lages drenering/drensspalte i fjellet for å lede overvannet bort fra grunnmur.
Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med punktet "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.
Del med entre og baderom i 1. etasje har betongdekke på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd og vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Alder er ikke ukjent. Avløpsrøret er trolig fra da minirenseanlegget ble etablert. Vannledningen er av eldre dato (antas over 25 år).
Vannforsyningen er fra privat brønn.
Avløpet går til minirenseanlegg på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• 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.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

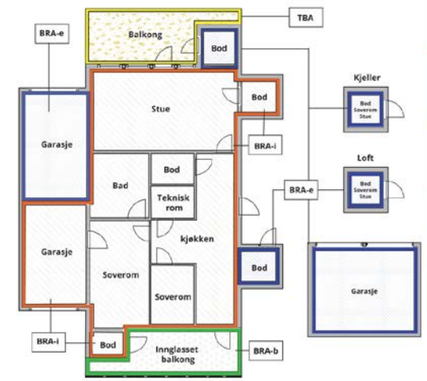
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boder
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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjelleretasje		12		12		42	54
1. etasje	67			67	7		67
2. etasje	44			44			44
SUM	**111**	**12**			**7**	**42**	**165**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod 1/vaskekjeller, Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Entré, Bad/wc/vaskerom, Gang/trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. etasje	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i bod/vaskekjeller er ca. 1,90 meter.
Øvrige rom i kjeller har takhøyde ca. 1,85 der hvor det er betonggulv. Del av 1 rom i kjeller har jordgulv/fjell i dagen og har lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rørlegger Aarstad og sønner AS har gjort arbeid i boligen i 2022 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 1 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	111	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Kjell Johan Håby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	6	10		0	70000 m²	Areal iht. gårdskart.	Eiet

Adresse
Nyveien 288

Hjemmelshaver
Jenny Mathilde Håby dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 4km. syd for Bjørkelangen sentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.
Eiendommen har innkjøring fra offentlig vei.
Adkomstveien frem til tunet tilhører denne eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirenseanlegg på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1998	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen er et dødsbo er ikke egenerklæring relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2025	Boet ved Kjell Johan Håby, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.03.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Gårdskart	02.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.05.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HF4397

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

LANDBRUKSTAKST

Eiendommens verdi

3.300.000 kr

Håby

Nyveien 288
1960 Bjørkelangen

Gnr 6, bnr 10 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.	58

ANSVARLIG FORETAK
Ole Jørgen Kolstad

Telefon	
Org.nr	971 264 772
Nettside	
Dato	03.04.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Kjell Håby
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Håby
Gnr/bnr	Gnr 6, bnr 10 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 verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

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 verdisettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdisettingsprinsipper 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 verdisettingsmåten 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 verdisetting 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
Verdisetting 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 verdisetting 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.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Kjell Håby Nyveien 288, 1940 Bjørkelangen kjellhaaby@gmail.com	Tlf	920 20 664
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens markedsverdi ved salg		
Rapport er utarbeidet av	Ole Jørgen Kolstad o-kolsta@online.no	Tlf	913 34 369
Dato for befaring			
Til stede ved befaringen	Ole Jørgen Kolstad	Takstmann	3.4.2025
	Kjell Håby	Sønn av eier	3.4.2025

Landbrukstaksten er utført av takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Klikk her for mer informasjon

Eiendommen; Håby

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	25	4		Nyveien 288, 1940 Bjørkelangen

Arealopplysninger hentet fra Nibios gårdskart.

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5		
Fulldyrket jord	37,5	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	23,3	Daa
Skog av middels bonitet	0,0	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	0,0	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	4,9	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebygd, samfunn, vann, bre	3,9	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	69,6	**Daa**

Hjemmelshaver(e)	Andelsbrøk
Jenny Mathilde Håby, f 30.12.36 d.28.2.25	1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Arealopplysninger hentet fra Nibios gårdskart.

Eiendomsbeskrivelser

Eiendom
Eiendommen er en jord- og skogbrukseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av våningshus, redskapshus, uthus og hytte.

Adkomstvei
Adkomst via 250 m privat gårdsvei med avkjøring fra fv 228, Nyveien, mellom Bjørkelangen og fv 125.

Vanntilknytning
Gården har privat vannforsyning fra ile.

Avløpsanlegg
Privat løsning med minirenseanlegg. Anlegg oppgis etablert i 2007.

Produksjon
Produksjonen på dyrka mark er korn.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et landbruksområde noe sør for Bjørkelangen, og øst for Bjørkelangensjøen. Gårdstunet ligger et stykke fra fylkesveien, med flott utsikt over nærområdet. Det er 4 km til Bjørkelangen sentrum. Her er det barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, post, bank 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
Det hviler odel på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, og fulldyrka areal er over 35 da. Det er ikke tatt stilling til hvilke personer som har odel på eiendommen. Ved salg forventes det at arvinger frasier seg retten til odelsløsning.

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	37,5	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Sum dyrket jord og beite	37,5	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 40 da, det samme som det betales jordleie for.

Arealet er delt i fem skifter av varierende størrelse. Det minste skiftet er på 1,4 da, mens det største er på 12,4 da.

Jorda er samlet vest for gårdstunet mot Nyveien.

Hele arealet er systematisk grøftet i perioden 1980-83.

Jordsmonnet er vekslende med moldblandet leire, og myrjord. Jorda brukes til kornproduksjon.

Det er inngått leieavtale med gyldighet til 2033. Årlig leie er bestemt til 275,-/da, med mulighet for indeksregulering etter 5 år.

Jorda er tørkesterk, men mindre sikker i forhold til fukt.

Middels avlingspotensiale for området.

Grunnrente settes til 330,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

			Verdier
Fulldyrket jord	37,5	Daa	330.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0	Daa	0 kr
Innmarksbeite	0,0	Daa	0 kr
Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite			330.000 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	23,3	Daa
Skog med middels bonitet	0,0	Daa
Skog med lav bonitet	0,0	Daa
Produktiv skog totalt	23,3	Daa
Utmark og annet areal	8,8	Daa

Beskrivelse av skog og utmark

Skogen har totalt 23 da produktivt areal. Skogen er delt i 3 teiger. En hovedteig ligger nord og øst for gårdstunet, og en ligger ved den dyrka marka på østsiden av Nyveien, og en teig på 1,8 da ligger vest for Nyveien. Den er ikke tegnet inn på benyttet kartverk, men bekreftes å tilhøre eiendommen.

Hele arealet har høy bonitet.

Skogen er i hogstklasse 5, og inneholder i hovedsak gran. Det er innslag av lauvskog i de små teigene.

Hele arealet har lett tilgjengelighet.

Det har vært lite aktivitet i skogen de siste åra.

Grunnrente settes til 140,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Samlet verdi av skog og utmark	70.000 kr

Jakt og fiske

Det er ikke opplyst om inntekter fra jakt og fiske.

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter	0 kr

Bygninger

Bygg A

Våningshus

Byggeår	1947
Tilbygd/**ombygd**	
Renovering/ modernisering	2000
Anvendelse **i dag**	Bolig

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 2.200.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp til 2.etg, toalett, kjøkken, dagligstue, stue			74
2. etasje	Gang, 3 soverom			40
Kjeller	Vaskerom, lagerrom. Inngang utenfra.			33
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	147

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.

Bolighus oppført i bindingsverk i 1 1/2 etg med kjeller under vestre del.

Det er foretatt omfattende restaurering i 2000, hvor det ble lagt nytt tak, etterisolert loft og vegger, byttet vinduer og satt på ny ytterkledning. Det ble også satt opp nytt inngangsparti med toalett, vindfang og overbygg.

Det er nå sementstein på taket, tømmermannspanel på vegger, og vinduer med to-lags isolerglass.

Pipe muret ny i 2000. Det ble også oppført peis på kjøkken.

Inne har golv parkett i gang og laminat i kjøkken og stuer. Gang og toalett har fliser. I 2.etg er det tregolv.
Vegger har malt og umalt trepanel. Kjøkken og stue har brystningspanel og tapet.
Tak har takessplater i vindfang, toalett, gang og kjøkken, og ellers malt panel.

Kjøkkeninnredning fra 2000 med furufronter.

Det er overbygd inngangsparti.

Oppvarming med luft/luft varmepumpe og ved. Det er varmekabel i golv i vindfang og toalett.

Teknisk verdi:	1.400.000,-
Tillagt boverdi:	800.000,-

Eldre 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.

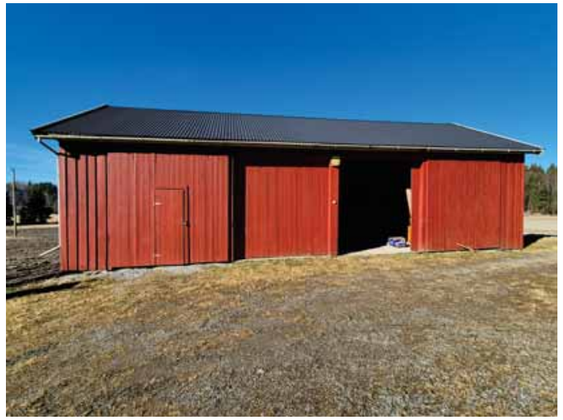
Bilder

Bildetekst...

Bygninger

Bygg E

Redskapshus



Byggeår

1987

Tilbygd/**ombygd**

Renovering/ modernisering

Anvendelse **i dag**

Lager

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 360.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Redskapslager			120
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.

Redskapshus oppført i reisverk med takkonstruksjon av takstoler.

Står på støpt fundament. En del av fundamentet hviler på gammel fjøsmur, mens sørende står på støpte pilarer.

Støpt golv innvendig, men unntak av 30 m2 i nordende som har tregolv.

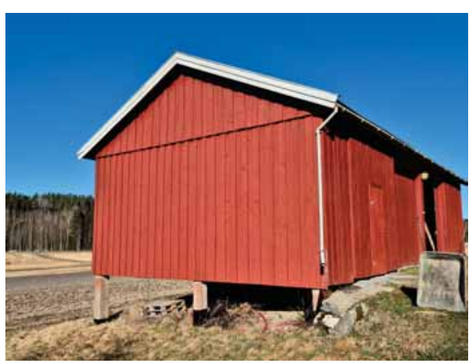
Vegger er kledd med tømmermannspanel.

På taket er det stålplater, lagt nye ca 2000.

Det er skyveporter på langside mot gårdstun.

Det er 3,5 meter fri høyde innvendig.

Bilder



Gavlvegg mot sør

Langvegg mot vest

Bygninger

Bygg F

Uthus

Byggeår

1969

Tilbygd/**ombygd**

Renovering/ modernisering

Anvendelse **i dag**

Lager og vedskjul

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 140.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Lagerrom, vedlager			48
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	48

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.

Bygning er oppført i 1969 i reisverk med tak av takstoler.

Står på støpt ringmur.

Innvendig er det golv av betong.

Vegger er kledd med enkel panel.

På taket er det stålplater, som er lagt nye i 2015.

Det er tre doble dører på langvegg mot tunet.

Noe lav takhøyde.

Bygninger

Bygg G

Hytte

Byggeår

1970

Tilbygd/**ombygd**

Renovering/modernisering

Anvendelse **i dag**

Ikke i bruk

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 200.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Gang, oppholdsrom			42
Kjeller	Kjellerrom m/toalett			14
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	56

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.

Hytte oppført i skogen i hellende terreng med kjeller og en etg. Oppført i reisverk.

Står på støpt kjellermur.

Vegger har tømmermannspanel. Det er enkle vinduer. På taket er det stålplater.

Hytta har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm.

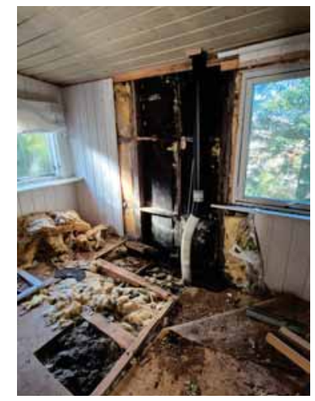
Lite brukt de seinere åra, og det er betydelig etterslep i forhold til vedlikehold.

Synlig råteskade i vegg i oppholdsrom.

NLT

Bilder

Gavlvegg mot vest



Råteskade innvendig

NLT

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	330.000 kr
	Skog og utmarksressurser	70.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	0 kr
Bolighus	Våningshus	2.200.000 kr
Driftsbygninger	Redskapshus	360.000 kr
	Uthus	140.000 kr
	Hytte	200.000 kr
Andre bygninger		
SUM Bygninger og verdikomponenter:		3.300.000 kr

NLT

Oppsummering av landbrukstaksten

Håby

Håby er et lite og sjarmerende gårdsbruk med solrik beliggenhet, et lite stykke fra Bjørkelangen sentrum.

Jorda er i god hevd, og er leid bort til kornproduksjon. Det kan også egne seg for gras og grønnsaksdyrking.

Skogen er liten, men inneholder mye hogstmodent virke av gran, og kan ved hogst gi en høy inntjening i form av tømmersalg.

Bebyggelsen er relativt enkel. Våningshus er i god stand, men trenger renovering. To uthus er i god stand og er egnet som lagerbygninger.

Hytte i skogen har ikke vært i bruk på ei stund, og trenger vedlikehold, men har potensiale.

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	3.300.000 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 03.04.2025

NORSK LANDBRUKSTAKST

Ole Jørgen Kolstad

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	*Dato:*	*Note*	*Antall sider*	*Vedlagt*
Arealoversikt	2.4.2025	Nibio gårdskart	2	✓
Grunnbokutskrift	2.4.2025	seeiendom.no	1	
Utleieavtale	2023	Avtale med Ole-Jørgen Ihlemyren	2	
Tilstandsrapport	3.4.2025	Petter Larsen		

Landbrukseiendommen Håby med vesvendt utsikt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bjørkelangen

Oppdragsnr.
1107250048

Selger 1 navn
Kjell Johan Håby

Gateadresse
Nyveien 288

Poststed	Postnr
BJØRKELANGEN	1940

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jenny Mathilde håby

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250048

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250048

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell johan Håby	6fc2d30e6fb0f8a2fdaa8767 5b9a65d9da0ef78b	23.03.2025 09:03:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250048

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

nets

aktiv.

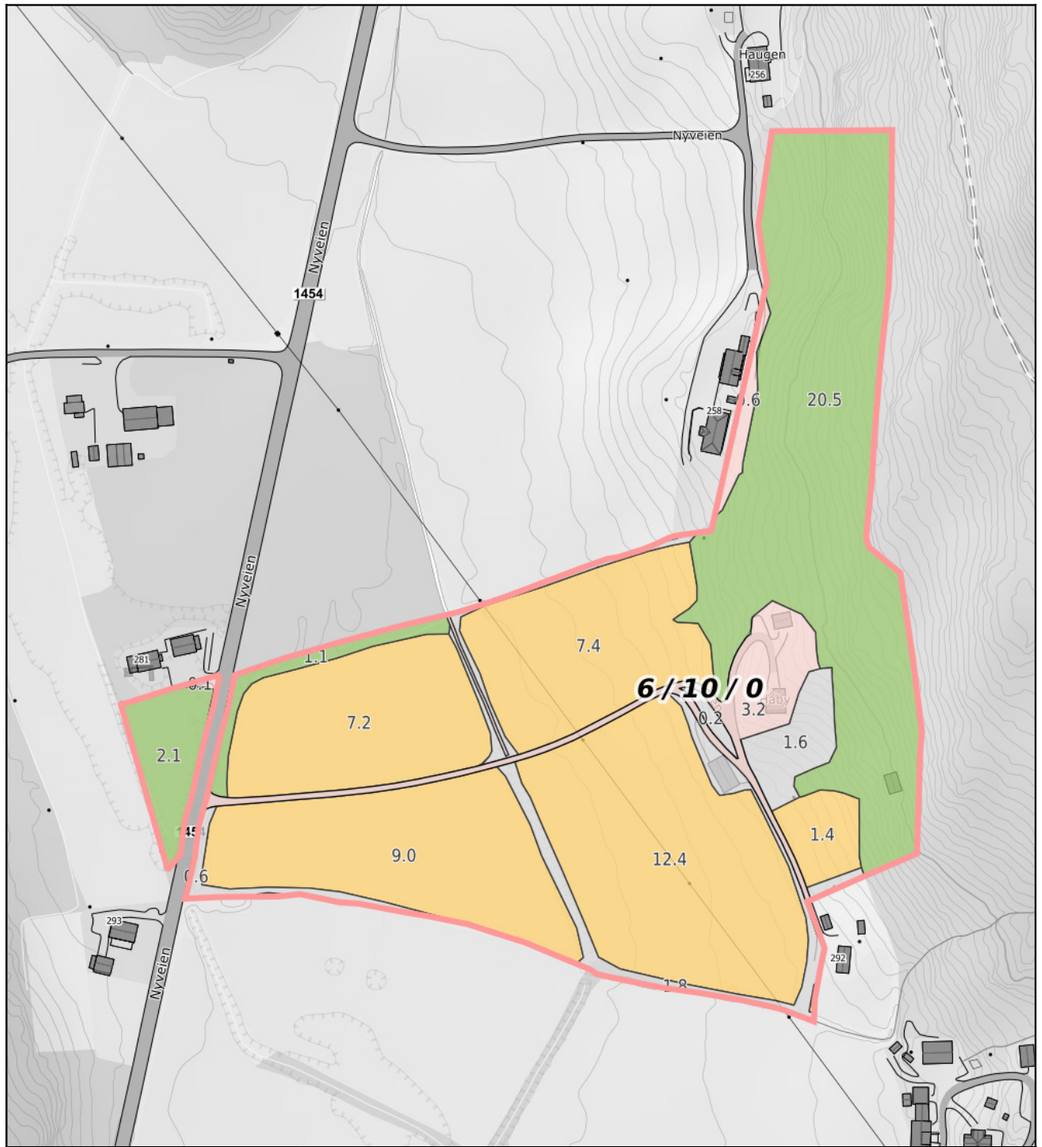
Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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

www.aktiv.no



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.05.2025 09:08
Eiendomsdata verifisert: 02.05.2025 09:08

GÅRDSKART 3226-6/10/0
Tilknyttede grunneiendommer:
6/10/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	37.5	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	37.5
w	Produktiv skog *	23.6	23.6
	Annet markslag	4.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.0	8.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	70.0	70.0

* 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 gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

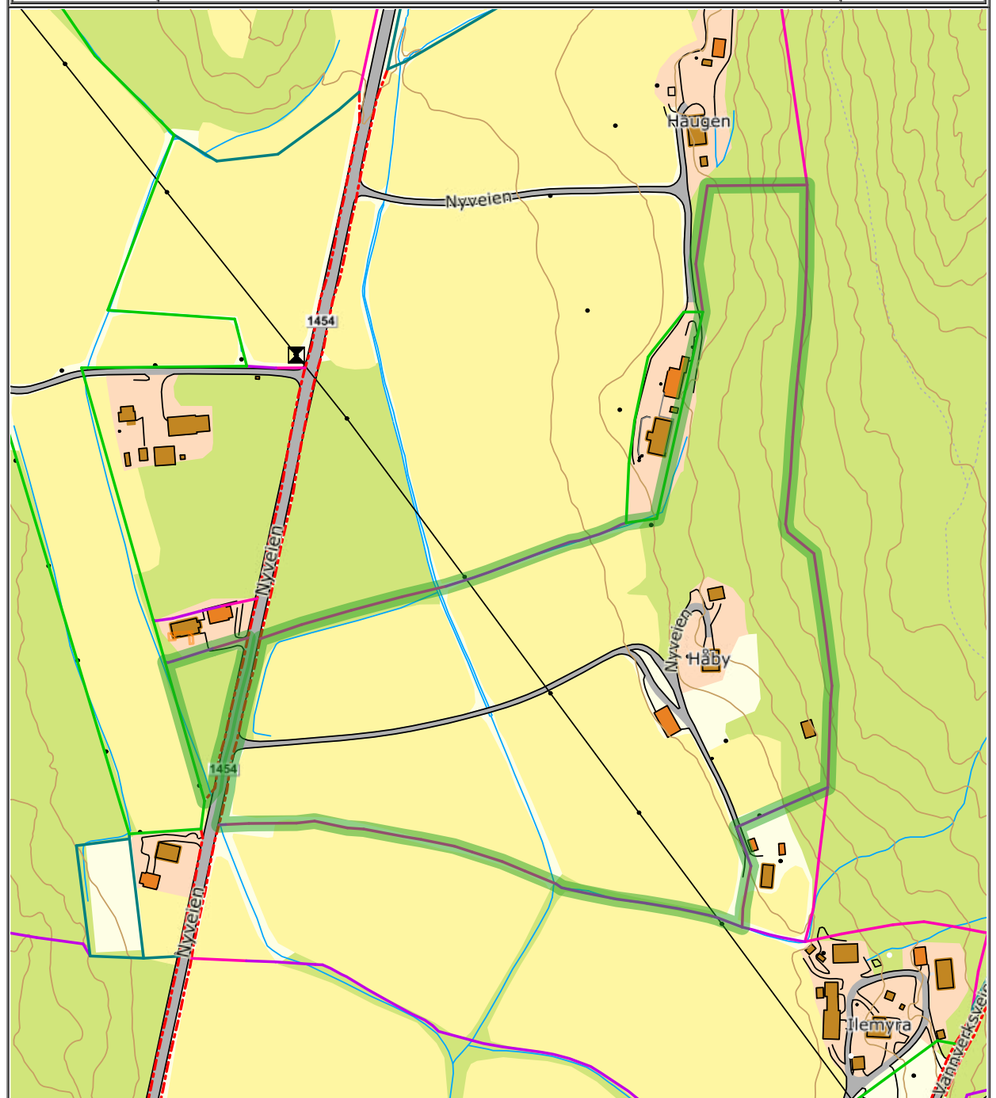
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nyveien 288, 1940 BJØRKELANGEN			
Hj.haver/Fester:				

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 2/5-2025 Sign:

Målestokk 1:3000



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

Nyveien 288

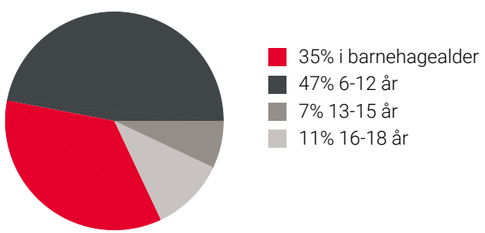
Offentlig transport

Smedsrud Linje 478	20 min 1.9 km	
Blaker stasjon Linje R14	28 min 27.1 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

Skoler

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	4 min 3.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	6 min 4.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	8 min 5.7 km

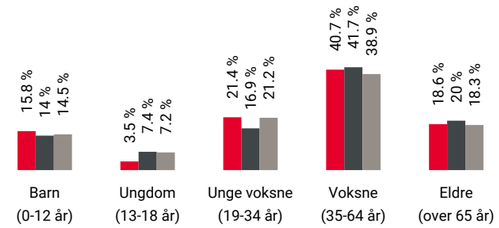
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ihlebekk	287	148
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Burholtoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 4.7 km
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 5.3 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	9 min 6.3 km

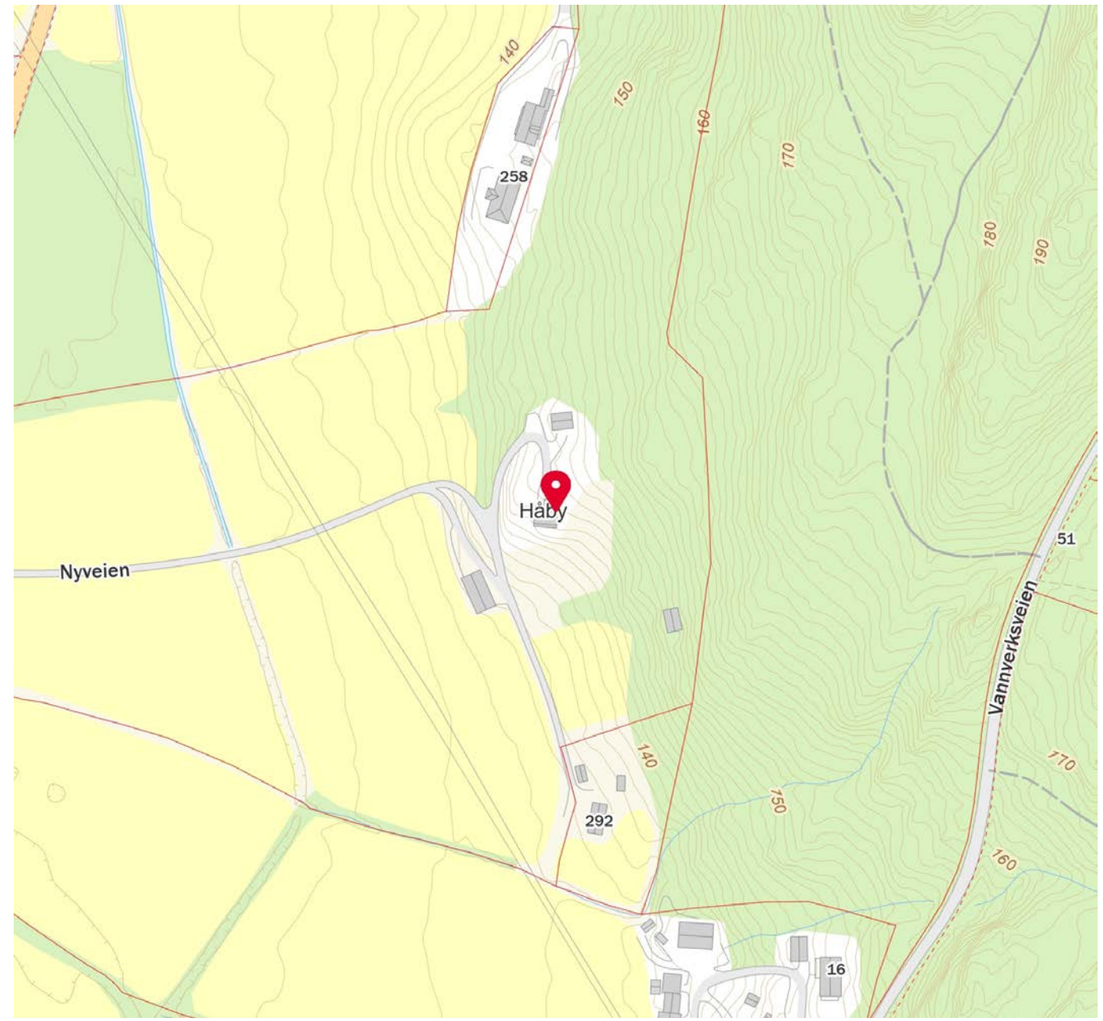
Dagligvare

Kiwi Bjørkelangen PostNord	6 min 4.6 km
Rema 1000 Bjørkelangen Post i butikk	6 min 4.8 km

Sport

Bjørkelangen barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 3.4 km
Bjørkelunden Fotball	5 min 4.3 km
MOVA Bjørkelangen	7 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	8 min

FINN 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



FINN 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

Aurskog SPAREBANK

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

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

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

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?

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

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helthetlig 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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nyveien 288
1940 BJØRKELANGEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre